

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för kv. Nybruket, Diligensen och Läkaren.

Samråd för rubricerad detaljplan har pågått mellan 23 september och 14 oktober 2024.

Kommunen har under samrådet förutom länsstyrelsen och lantmäteriet även sakägare enligt fastighetsförteckning och boenden i området samt hyreshusen omkring planområdet. Planprocessen hanteras med utökat förfarande enligt 5 kap plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har under samrådstiden hållits tillgängliga i stadshusets entré under gällande öppettider, samt vid kommunens anslagstavla i Lycksele biblioteks foajé under gällande öppettider. Kungörelse har publicerats på kommunens hemsida, Lyckselebladet och Folkbladet samt Västerbottens-Kuriren. De som haft synpunkter eller inte godkänt förslaget har haft möjlighet att skriftligen lämna in yttranden under samrådstiden.

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Lantmäteriets och Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Planhandlingen har efter samråd korrigerats enligt följande:

Samrådet har medfört följande ändringar, av mindre karaktär.

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om genomförandetid.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen C, centrum och B, bostäder vid Nybruket 9.
- Grundkartan har kompletterats med tydligare fastighetsbeteckningar.
- Redovisning av hur befintliga planer påverkas beskrivs i planbeskrivningen.
- Redovisning av fastighetskonsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.
- Redovisning av befintliga servitut och hur de påverkas beskrivs i planbeskrivningen.
- Upphävande av tomtindelning redovisas i planbeskrivningen.
- Förtydligande om allmän och enskild platsmark redovisas i planbeskrivningen.
- Information om bullersänkande hastighetsåtgärder redovisas i planbeskrivningen.
- Beskrivning om den rätt respektive skyldighet om att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap uppförs i planbeskrivningen.

Kommunens kommentarer redovisas i *kursiv* text.

Skriftliga samrådsyttranden

Totalt inkom tre yttranden under samrådet.

Länsstyrelsen Västerbotten

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

Länsstyrelsen bedömer med det underlag som funnits tillgängligt under samrådet att antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Länsstyrelsens synpunkter och råd i övrigt

Miljökvalitetsnormer vatten

Beskrivningen av MKN vatten för berörd ytvattenförekomst kan med fördel kompletteras med att MKN för kemisk status är God kemisk ytvattenstatus med undantag – mindre stränga krav- för Kvicksilver och Bromerad difenyleter.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte kommer att påverka möjligheten att följa MKN eller riskera att försämma status för närliggande vattenförekomst.

Översvämningsrisk

Av planhandlingarna framgår att såväl norra som södra delen av planområdet utgör viktiga områden vid stora regnhändelser. Det är därför bra att dessa områden fortsatt kommer utgöras av kommunal parkmark.

Buller

Enligt planbeskrivningen överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vid majoriteten av befintliga bostadsbyggnader (våning 1–3) längs Bångvägen. Något förslag till åtgärder av dessa överskridande redovisas emellertid inte i planförslaget, varken i bullerutredningen eller i planbeskrivningen. En tänkbar åtgärd som Länsstyrelsen föreslår att kommunen undersöker är vad en hastighetsbegränsning till exempelvis 40 km/h längs Bångvägen skulle ha för effekt på bullernivåer vid fasad. Kanske skulle riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras vid de flesta bostäder med en sådan åtgärd.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen gör bedömningen att planförslaget utformats med lämpligt hänsynstagande till de

utpekade kulturmiljövärdena inom planområdet. De angivna högre byggnadshöjderna för en del av bebyggelsen kan emellertid riskera att upplevas avvika alltför mycket från den i övrigt relativt homogena byggnadshöjden inom kvarteren. Det blir viktigt att utformningen av dessa byggnader görs med stor omsorg och med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Kommunen noterar kommentarerna och har utfört en översiktlig utredning av bullret längst med södra Bångvägen. Boverkets översiktliga beräkning av vägtrafikbuller har använts för att utreda eventuell hastighetsbegränsning av Bångvägen, vilket sammanfattas och har uppförts i planbeskrivningen. Vidare har förslag på sänkning av hastigheten vid södra Bångvägen till 40km/h tagits fram tillsammans med kommunens trafikplanerare.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Beskrivning om den rätt respektive skyldighet enligt 6 kap. 13 § PBL, 14 kap. 14 § PBL om att lösa in allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap uppförs i planbeskrivningen.

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.

Ytterligare fastighetskonsekvenser uppförs i planbeskrivningen med tillhörande tabell.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Fastighetsbeteckningar finns i grundkartans samrådsutskick men är onekligen svåra att utläsa. Fastighetsbeteckningarna i grundkartan har flyttats något för att göra dessa tydligare.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 14 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Text med stycke som förtydligar vad som sker med gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser vid antagande har uppförts i planbeskrivningen.

ALLMÄN KVARTERSMARK I PLANEN SAMT KONSEKVENSER OCH EFFEKTER

Det förefaller som att användningen D (*vårdcentral*) och E (*teknisk anläggning*) kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL.

Kommunen bedömer att de aktuella användningarna (D – *vårdcentral* och E – *teknisk anläggning*) inte utgör allmän kvartersmark utan kvartersmark för enskilt bebyggande. Därmed ser kommunen ingen risk för inlösen enligt 6 kap. 13 § PBL eller 14 kap. 14 § PBL. Planbeskrivningen uppdateras med information om den rätt respektive skyldighet att lösa in området.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (*vårdcentral*) och E (*teknisk anläggning*) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de

hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter gällande kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. En bedömning och argumentation för beslutet har gjorts och redogörs för i planbeskrivningen. Kommunen väljer att gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark, och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid är otydligt redovisad i plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.
- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning**. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser."* Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Genomförandetiden i plankartan har lagts till.

GÄLLANDE TOMTINDELNING REDOVISAS INTE

Inom planområdet finns gällande äldre fastighetsindelningsbestämmelser som inte redovisas i planbeskrivningen, nämligen:

- Tomtindelning: Nybruket, 10, 11
Planbeskrivningen behöver kompletteras med redovisning av att bestämmelserna finns och hur dessa påverkas av den aktuella detaljplanen.

Planbeskrivningen har förtydligats om upphävandet av tomtindelningen för Nybruket 10 och 11.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns servitut vilket framgår av fastighetsförteckningen tillhörande planen. Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av servitut och hur de påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Representant för fastigheten Nybruket 9

Representant för fastigheten önskar i framtiden kunna flytta deras teknik till en mindre bod. I dagsläget används delar av fastigheten för teknikändamål som i framtiden kan organiseras på annat vis. Detta kan möjliggöra för annat ändamål än dagens teknikändamål i planen.

Kommunen noterar önskemålet och kommer att hålla en fortsatt dialog om potentiell utveckling. C, centrum och B, bostäder tilläggs vid fastigheten Nybruket 9.

Philip Lennerö
Samhällsplanerare
Samhällsplaneringsenheten