

Detaljplan för Bryggan 1 m.fl. Handelsområde i Furuviik inom Lycksele tätort.

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Bryggan 1 m.fl. Har upprättats av Lycksele kommun, Samhällsplaneringsenhet under maj 2021. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för handel och industri verksamheter.

Strandskyddet upphävs inom planområdet.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd mellan **2019-10-04 – 2019-10-20**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Samhällsplaneringsenheten har tagit emot följande synpunkter under samråd:

Kommunens kommentarer redovisas i *kursiv text*.

Länsstyrelsen

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att medge andra typer av handel än befintlig detaljplan.

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Gällande farligt gods så ska de nya riktlinjerna i Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län från november 2019 användas.

Trafikverkets eventuella synpunkter ska beaktas.

Kommentar

Kommunen har i planarbetet dialog med Trafikverket angående påverkan på Europavägen samt hur planen kan skapa förutsättningar för eventuellt framtida ny trafiklösning korsningen E12/Sågvägen/Båtvägen.

Trafikverkets utredning pågår och det är ej klart hur stor markbehov verket vill göra anspråk på.

Trafikverket

Trafikverket lämnar följande yttrande.

Trafikverket kan i dagsläget inte bedöma om den del av planområdet som har beteckningen VÄG i korsningen E12/Sågvägen motsvarar den yta som eventuella kan behövas för framtida trafiklösning. Vilka markanspråk som behövs kan inte klarläggas innan utredning som ska starta våren 2020 är klar.

Övergångsställen är inte aktuella på Europaväg. Vilken lösning som är lämplig för oskyddade trafikanter måste bedömas när man vet hur behovet ser ut. Trafikverket efterfrågar en beräkning av antalet oskyddade trafikanter som har behov av att angöra området.

Kommentar

Lycksele kommun bedömer att planläggningen utifrån planens syfte kan fortskrida trots det att Trafikverket inte hunnit förse kommunen med ett slutrapport och redovisning av verkets anspråk på mark. Det är kommunens samlad bedömning i samråd med verket att eventuell anspråk kommer inte att väsentligt ändrar planens disposition i huvudsak och att justeringar i såväl plankartan och planbeskrivningen som skulle göras gällande kommer smidigt kunna hanteras och integreras i planförslaget in.

Planbeskrivning kompletteras med beräkning gällande antalet oskyddade trafikanter som har behov att angöra området.

Trafikverket upplyser om att Västerbotten och Norrbotten har antagit nya riktlinjerna för FAGO.

Kommentar

Planbeskrivning uppdateras enligt nya riktlinjer.

Lantmäteriet

Detaljplan för Bryggan 1 mfl, Handelsområde i Furuviik

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-10-31) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN

Vid genomgång av fastighetsförteckningen har lantmäteriet uppmärksammat några uppgifter som förändrats sedan förteckningen upprättades. Inom planområdet har det 2019-12-12 tillkommit en ny fastighet Bryggan 4, som ägs av Lycksele kommun. Ledningsrätt för starkström, akt: 2481-94/8.1 har enligt registret avregistrerats och Lycksele 1:197 ser inte ut att ligga inom planområdet som det står angivet. Uppdatering av fastighetsförteckningen behöver därmed göras.

Uppdatering behöver även göras i planbeskrivningen.

Kommentar

Fastighetsförteckningen samt planbeskrivningen är uppdaterad i enlighet med lantmäteriets kommentarer.

Delar av planen som bör förbättras

SKA EXPLOATERINGSAVTAL/MARKANVISNINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar

Kommunen kommer inte att teckna vare sig exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

GRUNDKARTAN

I grundkartan ser det ut som att rättighetslinjer saknas för befintliga ledningsrätter och servitut. En konsekvens med att ej redovisa rättighetslinjer är exempelvis att bedömningen blir svår om ledningsrätt väster om planområdet, 2481 -93/25.1 för starkström till förmån för Skellefteå Kraft Elnät AB, kommer hamna inom planområdet eller ej. För att underlätta tolkningen av hur den nya planen kommer påverka

rättigheterna, är en rekommendation att grundkartan kompletteras med rättighetslinjer.

Kommentar

Grundkartan uppdateras enligt lantmäteriets kommentarer och rättigheter synliggörs.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

På s. 32 i planbeskrivningen under rubriken "åtgärder inom allmän plats" framgår att Lycksele kommun avser att ansvara för att ansöka och bekosta lantmåteriförrättning, för att överföra mark som är planlagd med PARK till närmsta kommunala fastighet. Dock saknas beskrivning om av hur inlösen ska ske av det norra skiftet av Bryggan 1, som föreslås bli LOKALGATA.

Det som också skulle kunna tydliggöras är att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. Likaså den skadlighet kommunen har att lösa in allmän plats om den berörda fastighetsägaren begär det.

Kommentar

Avsnittet Åtgärder inom allmän plats är justerad och kommuns möjligheter och ansvar vid inlösen av mark inom allmän plats förtydligas.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

På s. 34 i planbeskrivningen där beskrivning görs av konsekvenser för Bryggan 2, framgår att fastigheten inte är belastad av någon rättighet eller kommer påverkas av planförslaget. I lantmäteriets kartor ser det ut som att Bryggan 2 är belastad med ledningsrätt för starkström. I plankartan är även del av Bryggan 2 planlagd med NATUR. Det innebär att del av fastigheten blir allmän plats och därmed kommer behöva avstå mark i samband med genomförandet av planen.

Kommentar

Beskrivningen uppdateras så den överensstämmer med redovisningen av rättigheter inom fastigheten.

DAGVATTEN

I planbeskrivningen framgår det på flera ställen att dagvattnet ska renas innan det leds till Umeälven, samt att det ska finnas tillräckliga ytor för omhändertagande av dagvatten. Det kommunen skulle kunna utveckla är



hur dagvattnet ska renas samt hur det säkerställs att tillräckligt stora ytor finns för dagvattenhanteringen.

Kommentar

Beskrivningen uppdateras och sökandens liksom kommunens ansvar förtydligats.

PLANEKONOMI

Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen. I Lantmäteriets Handbok "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" ges följande råd:

"... Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar. ...

..Planavgift

Här anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plantkostnaden regleras i ett särskilt avtal. ..."

Kommentarer

Planbeskrivningen är uppdaterad i lämpliga delar för att förtydliga planens ekonomiska konsekvenser.

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.)

EGENSKAPSBESTÄMMELSE OM BEBYGGANDETS OMFATTNING

I plankartan finns bestämmelser om bebyggandets omfattning, e1-e4. I nuvarande redovisning av bestämmelserna saknas information om till vilket område den största bruttoarean ska relateras. Det bör tydligt framgå. Om inget område anges relateras bestämmelsen till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark, ej omfattas av bestämmelsen. Se över denna bestämmelse så att det överensstämmer med kommunens intentioner i planen.

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant [Boverkets allmänna råd \(2014:5\) om planbestämmelser för detaljplan](#), tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för stängsel och utfart är inte formulerad enligt rekommendationerna.

Kommentarer

Planbestämmelserna gällande bebyggelsens omfattning samt stängsel och utfart uppdateras så de överensstämmer med Boverkets allmänna råd.

AB Lycksele Industrihus (André Sandström, VD)

Hej!

Läser igenom förslaget på ny detaljplan för Bryggan 1 m.fl. Ser att förslaget kommer att fortsättningsvis sätta stopp för ev etablering som hanterar livsmedel. Detta tycker jag är att tänka kortsiktigt och att begränsa möjligheterna för framtida etableringar. Jag menar att vi måste lyfta blicken och tänka fär framtida etableringar i hela området och då inte begränsa möjligheterna för etablering. Fastigheten som gränsar till Bryggan 1 som heter Kajen 1 har tidigare inrymt livsmedelshandel samt på fastigheten som ligger på andra sidan E12, Fröklängen 1 är mig veterligt godkännad för livsmedel.

Detta tycker jag att man ska ta i beaktning när vi nu funderar på att ändra detaljplanen och inte begränsa möjligheterna till framtida etableringar. Furuviks bostadsområde och handelsområdet runt kring handelsområdet på Furuvik skulle må bra av all typ av etablering, även för livsmedel.

Kommentarer

Synpunkterna föranleder inte någon revidering av planhandlingarna.