

Detaljplan för Gamla Gymnastiksalen, del av Kåbdalis 4:75 (tidigare Kåbdalis S:1), Kåbdalis, Jokkmokks kommun, Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅD

Samråd har hållits under tiden 26 april till 17 maj 2017. Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

Samrådshandlingarna har också funnits tillgängliga på Samhällsbyggaravdelningen, Jokkmokks kommun samt på kommunens hemsida. Under samrådstiden har två (2) yttranden inkommit.

INKOMNA YTTRANDE

Under samrådstiden har två yttranden inkommit, ett från Länsstyrelsen i Norrbottens län och ett från Lantmäteriet. Kommunen har efter samrådet också haft en dialog med Lantmäteriet med anledning av deras synpunkter. I kommentarerna redovisas kommunens svar på synpunkterna samt hur dessa har beaktats i planförslaget. Båda yttrandena återges i sin helhet:

1. Länsstyrelsen Norrbottens län

Planförslaget

Jokkmokks kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för gamla Gymnastikhallen del av Kåbdalis S:1. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra inredning av lägenheter för uthyrning i den gamla gymnastiksalen.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens(2010:900) regler för standardförfarande.

Länsstyrelsen har tidigare, 2017-02-20 yttrat sig i ärendet avseende betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Samråd

Samråd har hållits med Länsstyrelsens miljöskydds-enhet.

De som deltagit i yttrandet

Beslut till yttrandet har fattats av enhetschef Patrik Wallgren med planarkitekt Inger Krekula som föredragande.

(Datum 2015-07-12 Diarienummer 402-5283-17)

Kommentar: *Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.*

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade april 2017) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att fastighetsbilda i enlighet med detaljplanen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Berörd fastighet

Detaljplaneområdet utgörs av del av fastigheten Kåbdalis 4:75. I akt 2510-2017/5 avstyckas Kåbdalis 4:75. Fastigheten ägs av Kåbdalis Lodge AB och belastas av servitut och ledningsrätter. LM har inte fått del av fastighetsförteckningen.

***Kommentar:** Avstyckning av fastigheten har skett mitt under planarbetet, efter att grundkartan upprättades. Planområdet var tidigare en del av fastigheten Kåbdalis S:1, men är nu del av en ännu större fastighet Kåbdalis 4:75.*

Detta föranleder att grundkartan måste justeras och detaljplanen måste döpas om.

Plankarta och planbeskrivning har ändrats i enlighet med detta.

Delar av planen som bör förbättras

Äldre planer

Den fastighet som nu avstyckats, Kåbdalis 4:75 är större än planområdet. För de delar av fastigheten som inte ligger inom den nu upprättade planen, gäller de gamla planerna byggnadsplan akt 25-JOK- 1844 samt förbud att uppföra byggnader och anläggningar vid allmänna vägar inom Norrbottens län akt 25-P02/159.

***Kommentar:** Noteras, men leder inte till någon ändring av detaljplanen.*

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Kommentar: *Detta har ändrats i detaljplanen med anledning av en annan av Lantmäteriets synpunkter. Nu finns ett litet område som är betecknat VÄG, vilken är allmän platsmark. Läs mer längre ned i samrådsredogörelsen.*

Osäkra gränser kring kvartersmark

I lantmäteriets digitala registerkarta är fastighetsgräns mot angränsande fastigheter inlagd med mycket dålig kvalitet. I planförslaget har kvartersmark för centrum/bostadsändamållagts ut med direkt anslutning till dessa gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. För att råda bot på osäkerheten är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränser. Är gränserna juridiskt oklara krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens läge.

Kommentar: *Lantmäteriet har nyligen gjort en avstyckning av fastigheten där planområdet ingår. I avstyckningen har varken gränsutvisning eller fastighetsbestämning gjorts.*

I arbetet med att ta fram en grundkarta för den här detaljplanen har Metria på sedvanligt vis mätt in de gränspunkter som kunnat återfinnas och i övrigt nyttjat fastighetsregister m.m. för att kunna redovisa fastighetsgränser så korrekt som möjligt på kartan. Risken för att någon fastighetsgräns ligger helt fel bedöms som liten.

Planområdet omges av en yta med prickmark, alltså mark som ej får bebyggas. Om någon fastighetsgräns skulle ha ett annat läge än vad som visas på plankartan så kommer det inte att medföra någon stor risk för ovälkommen eller olämplig bebyggelse på grannfastigheten.

Synpunkten leder inte till någon ändring i detaljplanen.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommentar: *Planbeskrivningen har kompletterats med information om att allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut.*

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

I plankartan finns en sträcka med utfartsförbud. Utfartsförbud kan enligt 4 kap. 9 § PBL

endast läggas mot allmänna platser. I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att så är fallet. Det är dessutom inte tillåtet att ange bestämmelser som indirekt reglerar något i en angränsande plan. Kommunen kanske kan uppnå syftet med regleringen på något annat sätt?

Kommentar: *Utfartsförbudet ligger i plangränsen mot väg E 45 som är planlagd som allmän plats i byggnadsplan akt 25-JOK- 1844. Att vägen skulle upphöra att vara allmän plats förefaller osannolikt.*

Önskemålet om att införa utfartsförbud på aktuell sträcka kommer från Trafikverket, som är väghållare för E 45.

Men för att inte riskera att införa en bestämmelse som inte är i enlighet med PBL har vi valt att utöka planområdet något. Vi drar om gränsen i öster och låter planområdet sträcka sig till fastighetsgränsen, vilket innebär att vi får en smal kil av vägområde utanför utfartsförbudet.

Planbeskrivningen kompletteras också för att beskriva ovanstående.

Ingen planbestämmelse om upphävande av strandskydd

Eftersom delar av planområdet ligger inom 100 m från strandlinjen inträder/återinträder enligt Lantmäteriets uppfattning det generella strandskyddet automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken. Borde inte en bestämmelse om upphävande av strandskydd införas för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen?

För Lantmäteriet
Christina Grönlund förrättningslantmätare

Kommentar: *En bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan. Ett stycke om strandskydd har också infogats i planbeskrivningen.*

Området med prickmark har utökats inom planen eftersom endast den del av planområdet som har särskilda skäl för upphävande av strandskydd kan bebyggas. Det innebär att planen nu inte tillåter bebyggelse i slänten väster om gymnastiksalen.

Handläggandet av planen växlar från standardförfarande till utökat förfarande eftersom en bestämmelse om upphävande av strandskydd nu införts på plankartan.

STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan.

Följande förändringar har gjorts i detaljplanen efter samråd:

- Planen har döpts om till Detaljplan för Gamla Gymnastiksalen, del av Kåbdalis 4:75
- Grundkartan har uppdaterats så att den visar aktuell fastighetsindelning efter avstyckning av Kåbdalis 4:75.
- Planbeskrivningen har justerats så att fastigheten benämns Kåbdalis 4:75.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut. Texten har införts under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor".
- Planområdet har utökats till fastighetsgränsen i öster och innefattar nu en smal kil av vägområde.
- Gränserna på plankartan har justerats så att gränsen mellan kvartersmark och vägområde sammanfaller med den tidigare planlagda gränsen mellan dessa. I samrådshandlingen gick kvartersmarken ut litet på det tidigare planlagda vägområdet.
- Planbeskrivningen har justerats så att det framgår att planområdet även innefattar allmän plats i form av vägområde.
- En bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts på plankartan.
- Ett stycke om strandskydd har infogats i planbeskrivningen.
- Handläggningen av detaljplanen växlar till utökat förfarande pga införandet av bestämmelse om upphävande av strandskydd. Detta ändras i planbeskrivningen.
- Området med prickmark har utökats på plankartan.
- Syftet för detaljplanen har utökats. Med den utvidgning av planområdet som skett så är syftet nu också att föra in delar av "Vägplan Kåbdalis – trafiksäkerhetshöjande åtgärder" i detaljplanen. Detta har införts i planbeskrivningen.
- Den preliminära tidplanen i planbeskrivningen har justerats.

Mindre ändringar av redaktionell karaktär har gjorts i både planbeskrivning och på plankartan.

Upprättad 2017-07-07

Sigrid Segerström
Samhällsbyggaravdelningen