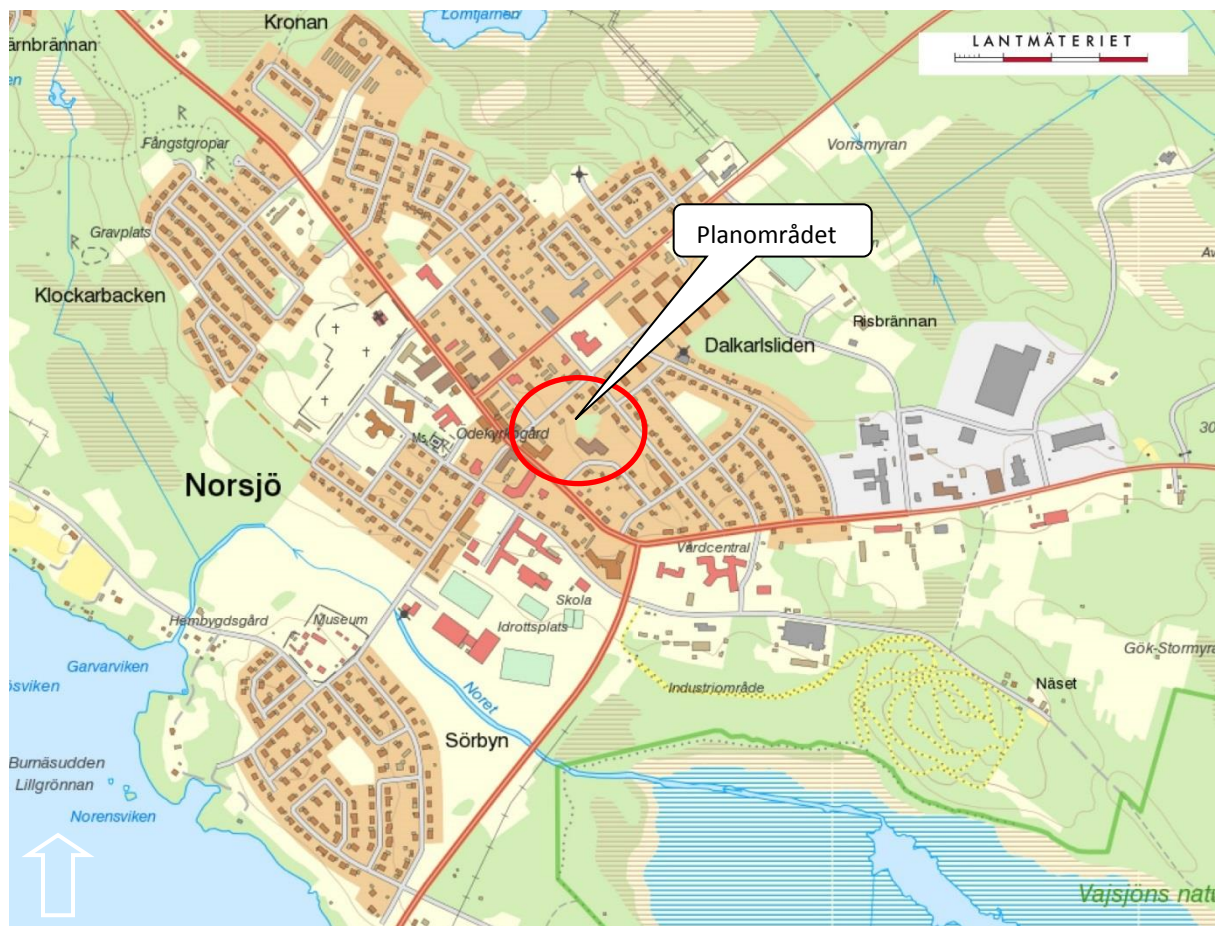


Detaljplan för **BACKEN VÄSTRA, HÄSTEN M FL.**

Norsjö kommun
Västerbottens län

GRANSKNINGSREDOGÖRELSE



Översiktskarta. Källa: Lantmäteriet

Detaljplan för Backen Västra, Hästen m.fl., Norsjö kommun

Planförslaget har varit på granskning under tiden 12 juni– 5 juli 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit;

Länsstyrelsen

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa större flexibilitet inom planområdet med handel, kontor och bostäder inom Backen Västra 8,9 och 10 och Hästen 1 samt att ta bort preciseringarna för parkering och naturmark inom Hällan 8.

Länsstyrelsen har den 21 april 2017 yttrat sig under samrådet.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån granskningshandlingarna har länsstyrelsen ingen erinran.

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget gällande detaljplan för fastigheten Backen Västra, Hästen, Hällan 8 mfl, Norsjö kommun.

Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen:

- Genomföra den fastighetsreglering som nämns i planbeskrivningen.
- Eventuellt inrätta servitut för att säkra allmänhetens tillgång till det x-område som finns i planförslaget.
- Inrätta eventuella ledningsrätter för underjordiska ledningar.

Dessa åtgärder sker genom lantmäteriförrättning efter ansökan från fastighetsägare/ledningshavare.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

x-område inte tillräckligt för att säkerställa allmänhetens tillträde

På sid. 6 i planbeskrivningen anges att även de delar av gång- och cykelstråket som ligger inom kvartersmark skall vara allmänt tillgängliga, och att mark därför har reserverats som x-område.

Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller x- områden: Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det emellertid att det även finns en upplåtelse, t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det i en gällande plan är så att markägaren inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att på egen hand tvinga sig till en sådan rätt. Frågan måste då istället lösas genom en lantmäteriförrättning, där frågan om tvångsvis inrättande av servitut får prövas. I planbeskrivningen saknas redogörelse för hur kommunen avser att få tillgång till det aktuella x-området. Planbeskrivningen bör kompletteras med detta.

Delar av planen som bör förbättras

Förtydligande ang. borttaget x-område inom kv. Backen Västra

Visst missförstånd verkar föreligga gällande Lantmäteriets påpekande vid samrådsyttrandet angående borttagna x-områden. Det andra x-området som Lantmäteriet syftade på i samrådsyttrandet ligger i gällande plan mellan Backen Västra 8 och Backen Västra 9 (inte mellan Backen Västra 9 och Hästen 1 som kommunen verkar ha utgått från).

Upprinnelsen till bestämmelsen i gällande plan verkar vara att området används som gemensam utfart från Backen Västra 8 och Backen Västra 9. Två lantmäteriservitut (ett för vardera fastighet) har i vart fall bildats för detta ändamål 1979. Uppenbarligen har planförfattaren till gällande plan ansett att området även skulle kunna användas för allmän gång- och cykeltrafik.

Detta område utgör kvartersmark "BHK" i planförslaget. I planförslaget finns dock istället Naturmark utlagd på ett annat ställe, hela vägen fram till Åkargatan. Lantmäteriet tolkar det som att kommunen anser att det gamla x-området inte längre skall användas för gång- och cykeltrafik, utan att denna istället skall ledas via Naturmarken belägen mellan Backen Västra 9 och Hästen 1. Att gång- och cykeltrafiken på detta sätt flyttas skulle kunna beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

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.)

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 tages såvitt Lantmäteriet kan förstå 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 punkt och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar *och redovisas var för sig i listan med plan-bestämmelser*. I detta fall är bestämmelserna B/H/K samt C/B redovisade på samma rad bland planbestämmelserna.

Kommentar:

Befintlig gång- och cykelväg ligger i planförslaget främst inom Naturmark, men en kort sträcka ligger inom fastigheterna Hästen 4 och Hällan 8. Kommunen vill undvika att begränsa kvartersmarken med markreservat om det inte är nödvändigt. På de delar som en kort sträcka löper över kvartersmark har x-område valt att läggas endast där sträckningen utgör en naturlig del av vägnätet (på fastighet Hällan 8). På övriga platser finns alternativ att dra om sträckningen inom Naturmark om så skulle anses nödvändigt i framtiden. Det är dock inget som kommer att prioriteras inom närtid.

Det finns ingen gång- och cykelväg mellan Backen v:a 8 och 9, och det planeras heller ingen väg där, x-området fyller därmed ingen funktion.

Planbeskrivningen förtydligas med information om att kommunen kan ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet för att få åtkomst till x-område inom Hällan 8.

Plankartan är uppritad i programvaran Focus Detaljplaner som varje år uppdateras enligt Boverkets allmänna råd. Det har dock varit en fördröjning i uppdateringen vilket har föranlett att det är först nyligt man har tagit fram en mall med beteckningar redovisade var för sig.

Detaljplanearbetet påbörjades våren 2016 enligt då aktuell mall. I och med att Focus är ett program byggt på "intelligens" kopplat till användningar, egenskaper, linjer och ytor begränsas möjligheterna att på egen hand utforma presentationen av planbestämmelserna då kopplingen mellan yta och bestämmelse bryts. Detta är anledningen till att plankartan inte följer Boverkets rekommendationer.

Kommunen anser dock att redovisningen av markanvändningen enligt denna mall är tydlig och behöver därmed inte ändras för aktuell plan.

Bedömning

Utifrån inkomna synpunkter görs följande ändringar i planförslaget;

- Planbeskrivningen förtydligas med information om att kommunen kan ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet för att få åtkomst till x-område inom Hällan 8.

Norsjö augusti 2017

Elin Nilsson
Miljö- och byggchef