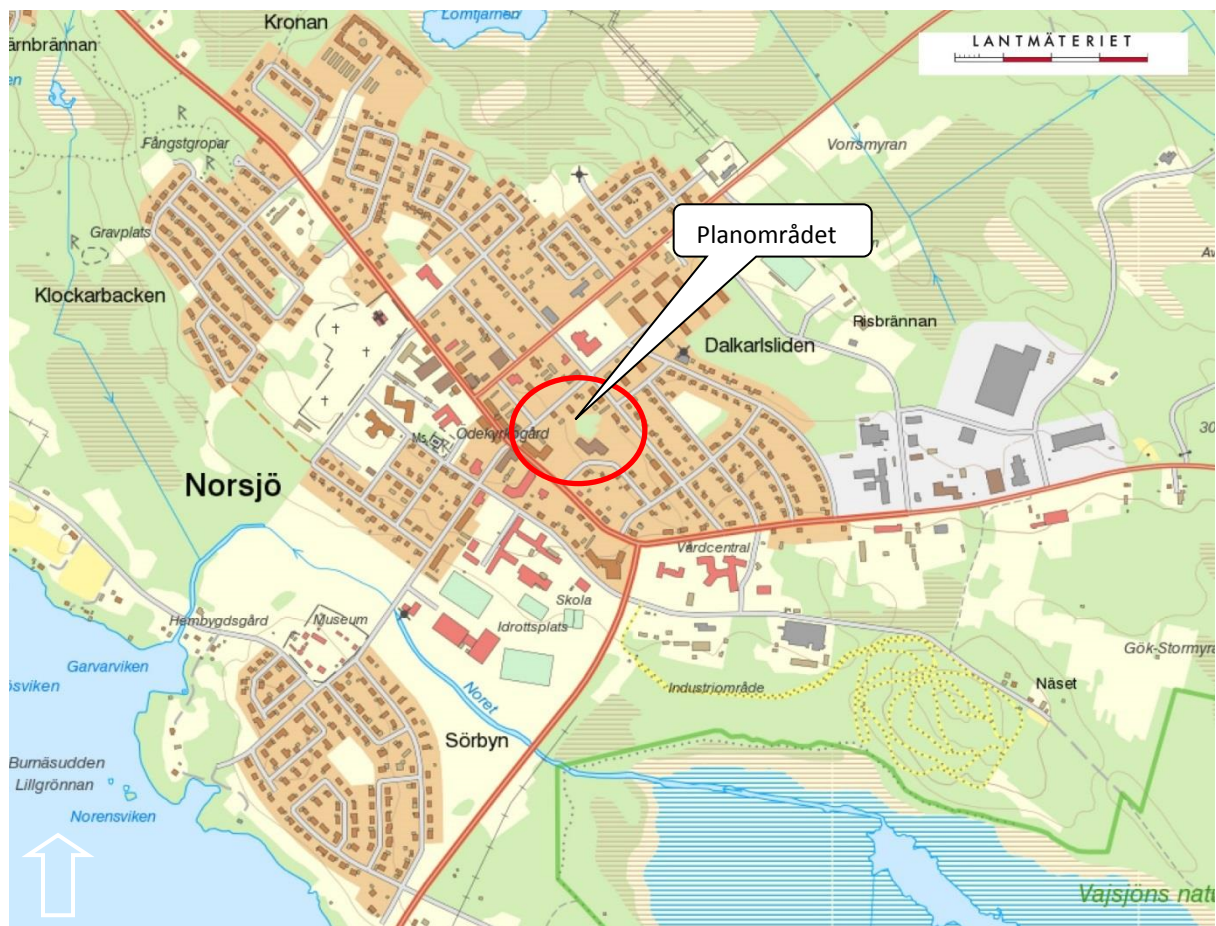


# Detaljplan för **BACKEN VÄSTRA, HÄSTEN M FL.**

Norsjö kommun  
Västerbottens län

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

---



Översiktskarta. Källa: Lantmäteriet

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

Planförslaget har varit på samråd under tiden 3 april – 24 april 2017. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit;

### Länsstyrelsen

#### *Trafikbuller*

Bullerberäkningarna är översiktliga och som det framgår av denna och planbeskrivningen så utsätts bostadshuset mot Storgatan av 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 1 våningshuset byggnaden för 56 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA för båda byggnaderna mot Storgatan och för 1 våningsbyggnaden även mot bussgatan.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse (SFS 2015:216) föreskriver att buller inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder som är större än 35 kvm. Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Förordningen möjliggör även att så kallade små lägenheter, mindre än 35 m<sup>2</sup> kan placeras i byggnaden om trafikbullret inte överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Plankartan kompletteras med relevanta störningsbestämmelser i enlighet med bestämmelserna i förordningen för fastigheten Backen Västra 10 då 1 våningsbyggnaden föreslås för bostäder. Byggnaden utmed Storgatan innehåller befintliga bostäder, men om huset ska ersättas gäller även förordningen för de nya bostäderna.

Med användning av bestämmelserna i förordningen kan även bostäder som utformas efter dessa finnas i hela 1 våningsbyggnaden och delen av byggnaden mot Storgatan kan ges BHK i planen om så önskas. Om bullerplank ska uppföras för att klara bullerkraven ska det framgå av relevant bestämmelse på plankartan.

#### *Övriga synpunkter*

Det östra område inom fastigheten Hälla 8 ska kompletteras med CB då det är ett eget egenskapsområde. Byggnadshöjden på komplementbyggnader bör regleras i planen. Eftersom det finns befintliga komplementbyggnader vore det bra om dessa även passar in i den byggnadshöjd som ges.

#### **Kommentar:**

*Störningsskydd har lagts till detaljplanen i form av planbestämmelse;*

*m<sub>1</sub> För bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

*För en bostad upp till 35 kvm gäller istället för ovanstående högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.*

*För uteplatser gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

*Byggrätten på Backen Västra ändras så att det blir BHK på hela området.*

*Möjlighet att anlägga bullerplank regleras inom angränsande detaljplan "Detaljplan för fastigheterna Norsjö del av 56:22 och 56:23, Norsjö kommun".*

*Östra området på Hällan 8 kompletteras med CB och byggnadshöjden för komplementbyggnader regleras till 4 meter i planen.*

*I övrigt föranleder yttrandet inga ändringar i planen.*

### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Backen Västra, Hästen, Hällan med flera, Norsjö kommun.

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

### **Kommentar:**

*Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av planen.*

### **Lantmäteriet**

#### ***För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras***

*Vilket planförfarande används?*

På sid. 3 i planbeskrivningen anges att planen upprättas med utökat planförfarande, medan det på sid. 8 anges att planen upprättas med "standard planförfarande". Vad gäller?

*Del av byggnad ligger inom prickad mark*

Ett skärmtak tillhörande den östra byggnaden på Backen Västra 10 ligger i planförslaget inom prickad mark. Med nuvarande planförslag skulle alltså detta skärmtak bli planstridigt. Om avsikten är att skärmtaket skall finnas kvar bör även detta ligga inom användningsområde (HK).

*Utfartsförbud inte tillåtet i planområdesgräns*

I plankartan finns en sträcka med utfartsförbud förlagd i yttergränsen för planområdet, mellan Backen Västra 8 och Norsjö 56:22. Utfartsförbud kan enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. I en plan områdesgräns går det inte att säkerställa att så är fallet. Det är

dessutom inte tillåtet att ange bestämmelser som indirekt reglerar något i angränsande plan. Kommunen kanske kan uppnå syftet med regleringen på något annat sätt?

#### *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.

#### *Vem är ledningshavare inom u-området?*

I planbeskrivningen framgår inte med tydlighet vem som är innehavare av de ledningar som u-området avser skydda, samt vilken typ av ledningar som avses. Detta bör förtydligas.

#### *Skall exploateringsavtal/markanvisningsavtal tecknas?*

I planbeskrivningen framgår inte om något genomförandeavtal skall tecknas med någon fastighetsägare. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13§3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

#### *x-områden borttagna utan kommentar*

Två områden som enligt tidigare detaljplaner skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik (x-område) har slopats i detta planförslag. Detta bör belysas i planbeskrivningen. Om tanken är att dessa områden även fortsättningsvis skall vara tillgängliga för allmänheten så är det tveksamt om regleringen i planförslaget säkerställer detta.

#### *Äldre tomtindelningar saknas under "tidigare ställningstaganden"*

Utöver de två detaljplaner som planbeskrivningen nämner så omfattas planområdet också av ett antal äldre tomtindelningar. Dessa bör nämnas under rubriken "tidigare ställningstaganden", tillsammans med en redogörelse för hur planförslaget påverkar dessa.

#### **Delar av planen som behöver förbättras**

##### *Brister i beskrivningen*

På sid. 6 i planbeskrivningen, under rubriken "Hälsa och säkerhet – trafikbuller", anges att "Båda byggnaderna ligger nära Storgatan och är påverkade av trafikbuller." Planområdet innehåller fler än två byggnader. Vilka två byggnader åsyftas?

På sid. 8 i planbeskrivningen, under rubriken "Teknisk försörjning", anges att "Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet och till Skellefteå krafts fjärrvärmenät." Inom planområdet finns flera fastigheter. Vilken fastighet avses?

##### *Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer*

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:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser.
- Administrativ gräns
- Kombinerad egenskaps- och administrativ gräns

#### *Övriga brister i plankartan*

Traktnamn "Norsjö" saknas i plankartan för fastighetsbeteckningen Norsjö 56:22.

#### *Teknisk försörjning*

Det bör förtydligas vem som är ansvarig för dagvattenhanteringen. Under rubriken "teknisk försörjning" skulle också kunna beskrivas hur avfallshantering skall ske inom planområdet.

#### *Formulering av bestämmelsen e<sub>1</sub>*

Lantmäteriet vill upplysa om att bestämmelsen e<sub>1</sub>, så som den är formulerad i planförslaget, kan få en ej avsedd effekt för det fall att berörd fastighetsägare väljer att dela sin fastighet i två t.ex. genom avstyckning. Eftersom största tillåtna byggnadsarea är angiven per fastighet kommer då den byggbara arean att öka, vilket skulle medge en tätare bebyggelse än vad kommunen möjligen avsett.

#### *Övrigt*

Gällande detaljplaner för Hällan 8 samt för busstationen verkar inte finnas i Lantmäteriets register. Det är viktigt att kommunen meddelar Lantmäteriet då nya detaljplaner antages, samt sänder kopia av planen till Lantmäteriet så att den kan föras in i planregistret.

#### **Kommentar:**

*Planen justeras så att skärmtaket på Backen Västra 10 ligger inom användningsområde BHK.*

*Planen upprätas med utökat planförfarande, ändras på sidan 8.*

*Utfartsförbudet mellan Backen Västra 8 och Norsjö 56:22 tas bort.*

*Planförslaget förtydligas med information om att säkerställning av skydd av ledningar ansöks hos Lantmäteriet genom ledningsrätt eller servitut.*

*Kommunen har avlopps- och dagvattenledningar inom u-området. Detta förtydligas i planen. Inget exploaterings- eller markanvisningsavtal kommer att tecknas.*

*X-området på Hällan 8 ska vara kvar och planen justeras enligt detta. Mellan Backen Västra 9 och Hästen 1 ligger i planen idag naturmark. Eftersom man anlägga gång- och cykelvägar på naturmark finns ingen anledning att lägga till ett x-område då gång- och cykelväg saknas här i dagsläget.*

*Planförslaget ändras så att de gamla tomtindelningarna upphävs i och med att den nya detaljplanen antas.*

*Brister i beskrivningar på sidorna 6 och 8 förtydligas.*

*Ritmanér ändras så att de överensstämmer med Boverkets allmänna råd.*

*Traktnamn som saknas i grundkartan läggs till.*

*Kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen och avfallshantering sköts enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering, vilket förtydligas i planen.*

*Kommunen är medveten om denna möjlighet, men bedömer det osannolikt då tomterna redan är bebyggda och relativt små. Föranleder ingen ändring av planen.*

*Laga krafthandlingar för gällande detaljplaner för Hällan 8 och busstationen skickas till Lantmäteriet.*

## **Bedömning**

Utifrån inkomna synpunkter görs följande ändringar i planförslaget;

- Störningsskydd läggs till detaljplanen i form av planbestämmelse;  
m<sub>1</sub> För bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För en bostad upp till 35 kvm gäller istället för ovanstående högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.  
För uteplatser gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Byggrätten på Backen Västra 10 ändras så att det blir BHK på hela området.
- Östra området på Hällan 8 kompletteras med CB och byggnadshöjden för komplementbyggnader regleras till 4 meter i planen.
- Planen justeras så att skärmtaket på Backen Västra 10 ligger inom användningsområde BHK.
- Planen upprätas med utökat planförfarande, ändras på sidan 8.
- Utfartsförbudet mellan Backen Västra 8 och Norsjö 56:22 tas bort.
- Planförslaget förtydligas med information om att säkerställning av skydd av ledningar ansöks hos Lantmäteriet genom ledningsrätt eller servitut.
- Kommunen har avlopps- och dagvattenledningar inom u-området. Detta förtydligas i planen.
- Inget exploaterings- eller markanvisningsavtal kommer att tecknas, vilket förtydligas i planen.
- I gällande detaljplaner har de delar av gång- och cykelstråket som ligger inom kvartersmark reserverats som x-område. I planförslaget ersätts kvartersmarken mellan Backen v:a 9 och Hästen 1 av allmän plats (naturmark) och därmed behövs inget markreservat. Markreservatet på kvartersmarken inom Hällan 8 kvarstår i planförslaget.
- Planförslaget ändras så att de gamla tomtindelningarna upphävs i och med att den nya detaljplanen antas.
- Brister i beskrivningar på sidorna 6 och 8 förtydligas.
- Ritmanér ändras så att de överensstämmer med Boverkets allmänna råd.
- Traktnamn som saknas i grundkartan läggs till.
- Kommunen är ansvarig för dagvattenhanteringen och avfallshantering sköts enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering, vilket förtydligas i planen.

Norsjö juni 2017

Elin Nilsson  
Miljö- och byggchef