

Detaljplan för Västra industriområdet

Norsjö kommun, Västerbottens län

Upprättad 2022-10-18

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2022-04-11 till och med 2022-05-02.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av Västra industriområdet i Norsjö genom att utöka området geografiskt. Detaljplanen möjliggör för uppförande av padelhall och verksamheter anpassas till befintlig bostadsbebyggelse vars byggrätt bekräftas i detaljplanen.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms inte i övrigt innebära ett stort allmänt intresse. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Under samrådstiden har samråd skett med berörda myndigheter och kända sakägare, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under samrådstiden har totalt 8 skriftliga yttranden inkommit.

Samrådsredogörelsen redovisar samtliga synpunkter som har inkommit under samrådet samt kommunens kommentarer till dessa.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-04-29

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Detaljplanen saknar ett flertal planeringsunderlag. Länsstyrelsen kan därför inte utsluta att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Övrigt

Arkeologi

Länsstyrelsen har mottagit begäran om arkeologisk utredning för planområdet och planerar att besluta om att sådan utförs under fältsäsongen 2022.

Resultatet från utredningen kommer att ge ett bra planeringsunderlag inför kommande exploateringar inom området.

Delar av nu aktuellt område är sedan tidigare detaljplanerat, men ingen genomförandetid återstår på planen. Riksantikvarieämbetet uttrycker i sina vägledningar om uppdragsarkeologin att när genomförandetiden för en detaljplan har gått ut finns anledning att se över om området behöver utredas på nytt arkeologiskt. I det har fallet gjordes ingen arkeologisk utredning inför den förra detaljplanen och de delar som ännu är orörda i N och Ö kommer att behöva utredas arkeologiskt den här gången.

För tillkommande områden jämfört med redan tidigare antagen plan är det främst områdena i V som är intressanta ur arkeologiskt hänseende.

***Kommentar:** En arkeologisk utredning har utförts inom det planerade detaljplaneområdet utan några fornlämningar eller områden för vidare arkeologisk utredning hittades.*

Förorenade områden

Enligt EBH-stödet finns det två potentiellt förorenade områden registrerade i EBH-stödet, vilka nämns i planhandlingarna. Objekten är identifierade men inte inventerade och har branschklass 3. Det är kommunen som är tillsynsmyndighet för objekten, om det finns misstanke om oljespill eller andra typer av föroreningar inom planområdet är det motiverat att utföra en miljöteknisk undersökning. Undersökningen utförs med syfte att utreda föroreningssituationen och bedöma om föroreningsnivån är sådan att den kan innebära en risk för människors hälsa och miljö utifrån planerad markanvändning, och om det föreligger behov av åtgärder eller ej. När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen.

***Kommentar:** I samtal med Länsstyrelsen är det förorenade område på fastigheten Norsjö 7:26 (bostadsfastighet) felregistrerat i EBH-kartan. Den potentiella föroreningen ligger inom fastigheten 7:32 vilket är en befintlig verksamhetsfastighet, EBH-kartan kommer ändras vid tillfälle. Då utpekade förorenade områden ligger inom befintliga verksamhetsfastigheter och även fortsättningsvis kommer nyttjas för detta ändamål bedöms ingen miljöteknisk undersökning föreligga.*

MKN vatten, vattenförekomster, dagvatten

Dagvattenutredning bör, i likhet med övriga planeringsunderlag, finnas tillgänglig inför samrådet. Beskrivningen av vattenförekomster behöver uppdateras med uppgifter från förvaltningscykel 3. Nuvarande information i tabellen dateras till 2020-05-11.

Miljökvalitetsnormen för Norsjön är God Ekologisk status (utan angivet år).

Med fördel kan beskrivningen av vattenförekomsten utökas genom att beskriva vilka påverkanskällor som identifierats med koppling till övergödning. I VISS anges: Betydande påverkan från diffusa källor -

Urban markanvändning (risk för betydande påverkan från dagvatten), Enskilda avlopp och Jordbruk.

Särskilt angeläget att hanteringen av dagvatten inte leder till en ökad belastning av näringsämnen, men även angeläget att utreda hur befintlig dagvattenhantering kan behöva ses över för att bidra till att minska belastning av näringsämnen till vattenförekomsten.

***Kommentar:** En dagvattenutredning har tagits fram och avsnittet om MKN vatten har uppdaterats. Utifrån dagvattenutredningen har revideringar i plankartan gjorts. Detaljplanen säkerställer utpekade diken och områden för en god dagvattenhantering. Detta genom prickmark tillsammans med bestämmelse om markens anordnande, att befintlig vegetation ska bevaras samt att marken ska vara genomsläpplig respektive att dikes funktion kan upprätthållas.*

Buller

Planförslaget möjliggör för industri och i området närmast bostadsbebyggelsen, - verksamheter samt besöksanläggning. I vilken omfattning befintlig bostadsbebyggelse kommer att påverkas av buller och vibrationer från den ökade trafikmängden till och från planområdet bör utredas.

Planprocessen – planeringsunderlag

Av planbeskrivningen framgår att ett antal utredningar saknas och ska tas fram inför granskning av detaljplanen. Länsstyrelsen anser att detta är ett olämpligt tillvägagångssätt. När en detaljplan går ut på samråd ska den vara så komplett som möjligt (se 5 kap. 8 och 13 § § PBL).

Samrådskedet för en detaljplan är det skede då länsstyrelsen lägger särskilt stort fokus på att lämna de synpunkter som krävs för att detaljplanen ska nå den detaljeringsgrad som krävs. I granskningsskedet är länsstyrelsens roll att särskilt fokusera på överprovningsgrunder enligt 11 kap PBL. För aktuell detaljplan finns det risk att länsstyrelsen i granskningsskedet måste lämna sådana synpunkter som leder till att detaljplanen måste omarbetas i sådan omfattning att en ny granskning måste genomföras. Detta leder till att hela processen försenas. Länsstyrelsen önskar att kommunen för kommande detaljplaner har utfört och redogör för det planeringsunderlag som krävs för att en bedömning av detaljplanen ska kunna göras.

Kommentar: En buller och trafikstringsberäkning har tagits fram för att bedöma i vilken omfattning befintlig bostadsbebyggelse kan komma att påverkas av buller och vibrationer från den ökade trafikmängden till och från planområdet.

Planhandlingen har uppdaterats med skrivelse om värdet av oexploaterad naturmark detaljplanen tar i anspråk.

Se mer detaljerad redovisning för respektive punkt i planbeskrivningen.

Trafikverket, 2022-05-02

Trafikverket har ingen erinran.

Kommentar: -

Lantmäteriet, 2022-04-28

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-21) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Plankarta

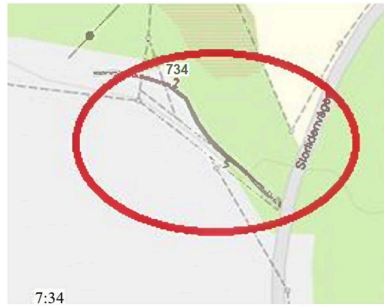
-Inom planområdet går två befintliga ledningsrätter för ledningar. Det saknas dock u-område och I-område för del av ledningsrätternas sträckning. Utan u-område och I-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort för del av sträckningen behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område och I-område.

Kommentar: *Avsikten är att befintliga ledningsrätter ska tas bort då ledningar har raserats. Ledningsägare önskar inte ha reservat (se ledningsägarens yttrande längre ned). Planbeskrivningen har uppdaterats med en skrivelse kopplat till borttagandet av befintliga ledningsrätter.*

-Aktualitets datum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Kommentar: *Fastighetsredovisningen och grundkartan har uppdaterats inför granskning.*

-Det finns en oregistrerad marksamfällighet inom planområdet som behöver utredas. Söder om Norsjö 7:41.



Kommentar: Den oregistrerad marksamfällighet inom planområdet har utretts. Samfälligheten är för väg och bildades 1916 i ägo avstyckning. Deläggande fastigheter är Norsjö 7:14 och Norsjö 7:15. Marksamfälligheten är föråldrad och används inte idag och avses därför att tas bort. Planbeskrivningen har uppdaterats med skrivelse kopplad till borttagande av denna.

Planbeskrivning

- Tydligt redovisa om upphävande av gällande detaljplan kommer att ske i detta planarbete eller i ett separat planarbete.

Kommentar: På sidan 11 i planbeskrivningen finns ett förtydligande om att upphävande av gällande detaljplanen kommer ske i detta planarbete.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Ett antal gränser som berör planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar: Kommunen beaktar lantmäteriets upplysning om gränser med 0,025 meter kvalitet. Ingen kontrollmätning bedöms vara aktuell i det här fallet. Genomförandetiden har inkluderats under rubriken för administrativa bestämmelser.

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna raden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m."

bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriksnivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att rätt rubriksnivå på rubriken används, framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

-Ledningsrätt saknas i grundkartan.

-Kraftledning saknas i teckenförklaringen.

Kommentar: Teckenförklaring har uppdaterats inför granskning.

Planbeskrivning

-Pa sidan 30 bör det tilläggas att Norsjö 56:22 kan utokas med mark för NATUR.

Norsjö 56:22	Norsjö kommun	Fastigheten kan utokas med mark som enligt detaljplanen regleras som allmän plats [GATA].
--------------	---------------	---

Det bör stå att under fastigheter Norsjö 7:14, 7:15 och Ryssjan 3 att del av fastighet planläggs som allmän plats [NATUR] med kommunalt huvudmannskap och kan överföras till Norsjö 56:22.

Det står inte vad som kommer ske med planlagd kvartersmark för fastigheterna Norsjö 7:14 och 7:15.

Det bör stå under fastigheten Norsjö 7:15 att kvartersmark för Transformatorstation kan styckas av.

Fastigheten Norsjö 7:11, 9:5, 9:12 och 9:57 saknas i tabellen. Det bör stå vad som kommer ske med planlagd kvartersmark för fastigheterna. Del av fastigheten Norsjö 9:57 planläggs som allmän plats [GATA],

Kommentar: Avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser har setts över och uppdaterats. Fastigheten 7:11 har ej tagits med i tabellen eftersom ingen fastighetsrättslig konsekvens i jämförelse med idag föreligger. Revideringar i plankartan har gjorts vad gäller allmän platsmark [Natur]. De tidigare naturområdena avses nu ligga inom kvartersmark. Funktionen och syftet av användningen natur säkerstälts istället genom bestämmelse om markens anordnande.

-Texten under rubriken El och Värme, sidan 27, behöver ses över och redovisa el- och värmeförsörjningen i området.

El och värme

Norsjö kommun har fibernät längst med Storgatan och ansluts till befintliga byggnader.

Kommentar: Avsnittet om el-och värmeförsörjning har utvecklats och setts över.

-Tre fastigheter inom detaljplanen har kvartersnamn. Om nya kvartersnamn är aktuellt för området bör det stå beskrivet i beskrivningen om beslut om kvartersnamn inom detaljplanen.

Kommentar: Inga nya kvartersnamn är aktuellt.

- Norsjö 5:81 och 5:133 saknar rätt till utfart, de har ingen servitutsrätt enligt förrättningshandlingar och fastighetsregistret. Gränsar mot samfällad mark för dike. De är inte delägare i samfälligheten. Förslagsvis tas del av kommunens fastighet Norsjö 56:22 med och planläggs med kvartersmark för bostad. Reglering av mark kan sedan ske på så sätt som fastigheterna Norsjö 5:81 och 7:23 använder området idag. Det löser dock inte Norsjö 5:133 rätt till utfart.



Kommentar:

Rätt till utfart för Norsjö 5:81 och 5:133 löses genom avtal utanför plan.

Yttranden från privata

Skellefteå kraft 2022-05-03

Hej, i det blå området i plankartan finns ett prickområde där vi tidigare haft en luftledning. Denna ledning är riven och prickområdet kan tas bort för vår del.

I övrigt inga synpunkter på planen.

Kommentar: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] luftledningar [I₁] har tagits bort i de blå delarna i plankartan.

Skanova (Telia Company) 2022-04-25

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar: -

Extena AB 2022-05-02

Vi önskar framföra följande synpunkter på detaljplanen:

- Området märkt ”natur”: Bör anpassas så att våra befintliga parkeringar inte berörs av det, i övrigt inga invändningar.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål, luftledning och underjordisk ledning: Den gamla luftledningen finns inte längre, enligt vad vi vet heller inga

underjordiska kraftledningar. Däremot möjligtvis en kommunägd fiber, men enligt uppgift är den inte i drift. Vi önskar att markreservatet tas bort om det inte behövs, då det riskerar allvarligt begränsa vara tillväxtmöjligheter inom detaljplanen.

- Höjdregering: Våra befintliga silos är enligt ritning 15,35 meter höga. Vi yrkar på att formuleringen tillåter att även uppföra ytterligare, nya, silos med samma höjd och inte bara ersätta. Vår målsättning är att succesivt byta till lägre silos under tak, men om inte det är möjligt kommer vi förmodligen att behöva fler likadana som de vi har idag.

Kommentar: Området där Extena har sina parkeringsplatser har anpassats till att ligga inom byggrätt för industri.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] luftledningar [I₁] har tagits bort i de blå delarna i plankartan. Ledningsägare önskar inte ha reservat (se yttrande från ledningsägaren ovan).

Planbeskrivningen har uppdaterats med formulering att detaljplanen tillåter ytterligare cisterner utöver reglerad nockhöjd.

Privat fastighetsägare (Norsjö 9:26) 2022-04-28

Vill inlämna en protest mot Detaljplanen för Västra industriområdet, Norsjö samhälle. Jag har för planer att förvärva tomt bakom huset för att kunna uppföra odling av potatis och grönsaker för självhushållning.

Önskar även lägga in förslag angående en gång- och cykelbana på denna sida Storgatan för att säkerställa att gående och cyklande inte blir påkörda av all tung trafik, samt det är mycket barn som rör sig på vägarna ut mot Norsjövallen.

Det är redan idag väldigt hög bullernivå från industriområdet och ska de utöka ytterligare så kommer bullernivån att öka ytterligare. Det vore ju bättre att det utökades upp mot Storliden och bort från befintliga bostäder som ligger efter Storgatan.

Jag som bor här utanför Norsjö vill ju ha skog och natur runt om och inte en massa industrier som förstör idyllen.

Jag har för avsikt att efterlämna fastigheten för kommande generationer inom familjen och att de ska ha möjlighet att fortsätta med utveckling inom självhushållning och odling.

Kommentar: Kommunen bedömer att området är lämpad vad gäller utveckling av industrimark med tanke på att det redan idag är etablerat för detta ändamål. Området är dessutom utpekad för industriändamål i kommunens kommande översiktsplan. Förvärvning av fastighet (ändamål självhushållning) bedöms kunna göras utanför planområdet.

En trafikstringsberäkning har tagits fram för att beräkna ny bullersituation detaljplanen medför. I kommunens kommande översiktsplan avses dessutom tung trafik flyttas norr om industriområdet, vilket anses förbättra boendekvaliteten längst Storgatan och industriområdet.

Storgatan är en statlig ägd väg. Möjlighet till förlängning av gång- och cykelbana behandlas därför utanför denna planprocess.

Privat fastighetsägare (Norsjö 7:9) 2022-04-30

Hej!

Vi vill dela med oss av våra åsikter gällande västra industriområdet, Norsjö.

Till att börja med önskar vi att infarten/vägen till Extena och betongen, som delar av vår tomt, flyttas. Alt. att Extena flyttar sin infart längre bort mot heden. Detta då vägen är alldeles för smal för tung trafik så man genar på vår gräsmatta så den förstörs. Samt att vi slipper en betydlig del av bullret, avgaser och smuts från vägen som rivs upp av alla lastbilar. Antalet lastbilar som passerar den sidan av vår tomt kommer att minska om Extena flyttar sin infart och det kommer leda till mindre trafik och mötande trafik på den smala vägen.

Sen ser vi gärna att det ej bedrivs verksamhet i den nya byggnaden efter 22.00, gärna tidigare och helst ingen kvällsaktivitet alls. Måste det absolut byggas på "boendelängan" bör det vara ett minimum krav att ej bedriva verksamhet efter 22.00. Detta då vi ändå är omringade av industrier (betongen och protek) som ej bedriver kvällsverksamhet. Finns även en rädsla för att det skapas ännu en mötesplats för högljudda epa-ungdomar. Betongens parkering är redan en mötesplats för dessa, där de möts för att dunka musik på sena sommar/vårkvällar och sladda på vintern.

Efter 16.00 på vardagar, helger och högtider/röda dagar är det väldigt lugnt omkring oss. Det har varit och ÄR den viktigaste delen för att kunna leva och bo här.

Kommentar: *Infarten/vägen till Extena och Norsjö Betong planläggs likt befintliga förhållande, detta på grund av att kommunen inte har några planer på att flytta infartsvägen. Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. I kommunens kommande översiktsplan avses tung trafik flyttas norr om industriområdet, vilket anses förbättra boendekvalitén längst Storgatan och industriområdet.*

I gällande detaljplan regleras ändamålet industri i nära anslutning till bostadsbus. Den nya detaljplanen reglerar istället verksamhetsändamål vilket innebär mindre omgivningspåverkan för närliggande boenden. På sidan 22 och 23 i planbeskrivningen finns en beskrivning om att de flesta miljöfarliga verksamheter ska tillståndsprövas enligt miljöbalken. I en sådan prövning prövas den enskilda specifika verksamheten med dess risker och störningar till omgivningen. Detta inkluderar riktlinjer som bland annat säkerställer under vilka tider på dygnet som verksamheten får vara i bruk. En detaljplan som tillåter industri eller verksamhet säkerställer därmed inte att alla typer av verksamheter kan etableras på platsen.

Ställningstagande och förändringar

- En arkeologisk utredning har tagits fram.
- En dagvattenutredning har tagits fram och avsnittet om MKN vatten har uppdaterats. Detaljplanens utformning har reviderats från utfallet av dagvattenutredningen.
- En trafikstringsberäkningar har genomförts för att uppskatta de tillkommande trafikmängderna som genereras vid detaljplanens genomförande.
- Fastighetsredovisningen och grundkartan har uppdaterats.
- Revideringar i plankartan har gjorts vad gäller ersättning för allmän platsmark [NATUR] till att istället vara kvartersmark.
- Markreservat för underjordiska ledningar i de blå delarna har tagits bort i plankartan.
- På sidan 11 i planbeskrivningen finns ett förtydligande om att upphävande av gällande detaljplanen kommer ske i detta planarbete.
- På sidan 27 i planbeskrivningen har redovisning om el-och värmeförsörjning utvecklats och setts över.
- Området där Extena har sina parkeringsplatser har anpassats till att ligga inom byggrätt för industri.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

Synpunkter som inte är tillgodosedda

- Ingen kontrollmätning av gränser bedöms vara aktuell i det här fallet.
- Ingen översiktlig miljötekniskt undersökning har gjorts för fastigheterna Norsjö 7:32 och Ryssjan 3.
- Infarten/vägen till Extena och Norsjö Betong ligger kvar och bekräftar befintliga förhållanden.

MILJÖ- OCH BYGGAVDELNING

Elin Nilsson

Miljö-och byggchef