



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

Förslag till detaljplan för Draken 24 Nordmalings kommun, Västerbottens län, upprättad 2016-07-01

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnation av ett flerbostadshus i centrala Nordmaling.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelse med kommunens kommentarer efter samrådets avslutande.

Samrådstid har hållits under tiden 8 september till och med 6 oktober 2016.

Vid samrådstidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten, Peder Seidegård och Clara Ganslandt:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Buller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden detta i enlighet med PBL 4:33a §.

Av planbeskrivningen framgår att "Trafiken kommer att öka till följd av den nya bebyggelsen men den låga trafikmängden i området innebär inte någon risk att dessa riktvärden överskrids". Detta påstående måste verifieras för att det tydligt ska framgå att riktvärdena enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande klaras. Förslagvis kan Boverket och SKLs broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken" användas för att översiktligt kunna bedöma och redovisa ekvivalenta bullernivåer.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för befintliga trafiknivåer och uppskattning av beräknat tillskott av trafikbuller.

Datum
2016-10-31Dnr.nr:
2015-427**Övrigt****Kulturmiljö**

Vid all planläggning ska man ta hänsyn till kulturvärdena (PBL 2 kap 3§). I begreppet "ta hänsyn till" ligger att man har skaffat sig kännedom om:

- vilka kulturvärdena är,
- hur de påverkas av den föreslagna åtgärden,
- vad man kan göra för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Väljer man att prioritera andra intressen på kulturvärdenas bekostnad så ska man även redovisa skälen för detta. (Jämför proposition 2009/10:170 sid 414 och proposition 1994/95:230 sid 49f.)

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vid planläggning ska ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas (PBL 2 kap 6§). Det uttryckliga kravet på att ett områdes särskilda värden ska skyddas vid planläggning är nytt och saknar direkt motsvarighet i äldre PBL. (Jämför proposition 2009/10:170 sid 416)

En planbeskrivning ska bland annat innehålla en redovisning av planens konsekvenser och de överväganden som har gjorts med hänsyn till motstående intressen. Kulturvärdena tillhör de allmänna intressena och medför planen konsekvenser för dessa intressen ska det redovisas. För att kunna beskriva konsekvenserna för kulturvärdena krävs det att värdena är kända och att det har klarlagts hur de påverkas av de föreslagna åtgärderna.

I planhandlingarna redovisas vad som står i Nordmaling kommuns kulturmiljöprogram men övrig beskrivning och ställningstagande utifrån ovanstående har inte gjorts.

Länsstyrelsen anser att det är mycket olämpligt att dels riva bebyggelse som utpekats som värdefull i kulturmiljöprogramet dels att möjliggöra för uppförande en ny byggnad som genom sin höjd inte är utformad med hänsyn till stads-/landskapsbilden eller till de kulturmiljövärden som finns i området.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för hur kommande bebyggelse överensstämmer med stads- och landskapsbild samt befintliga kulturmiljövärdens omfattning och eventuella konsekvenser av detta.

Byggnaden som avses som kulturhistoriskt intresse kommer att flyttas varpå rivning inte är aktuellt.

Datum
2016-10-31Dnr.nr:
2015-427

Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om överväganden mellan intressen så som bostadsbrist kontra kulturmiljövärden.

Avvikelse från översiktsplanen

I kommunens översiktsplan står att "en separat bebyggelseinventering har gjorts och att i rekommendationer till planen anges att hänsyn till de kulturhistoriska värdena i görligaste mån skall tas vid om- och tillbyggnader och uppförande av nya byggnader inom kulturhistoriska miljöer". Det åtta våningshus som nu är föreslagit samt rivning av befintlig byggnad anser Länsstyrelsen avviker från de ställningstagande som kommunen har fastslagit i översiktsplanen varför det ska framgå i planhandlingarna på vilket sätt detaljplanen avviker från översiktsplanen samt skälen för avvikelsen.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med avsnitt om hur planen avviker från översiktsplanen.

Dagvatten

Vid planläggning ska kommunen bedöma om marken är lämplig för det avsedda ändamålet. Kommunen ska särskilt ta hänsyn till bland annat hälsa och säkerhet, vattenförsörjning och avlopp samt olyckor, översvämning och erosion. Detta ansvar innebär att kommunen vid detaljplaneläggningen ska ha försäkrat sig om att dagvattenhanteringen går att lösa inom planområdet och att man kan visa hur det kan göras. Det vill säga det går inte att skjuta frågan till bygglovskedet så som nu föreskrivs i planhandlingarna.

Varje gång det är aktuellt att detaljplanelägga ett område ska kommunen klargöra om planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten eller om exploateringen som föranleder planläggningen medför att kommunens verksamhetsområde ska utvidgas eller att ett nytt verksamhetsområde ska bildas. Om planområdet ligger inom ett verksamhetsområde för dagvatten är det va-huvudmannen, kommunen eller ett kommunalt bolag, som enligt LAV är skyldig att ta hand om vattnet.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

Inom detaljplanelagt område, som omfattas av verksamhetsområde för dagvatten enligt LAV kan den enskilde fastighetsägaren inte ges något ansvar utöver sådant som gäller avvattningen av den egna fastigheten. Krävs det tekniska anläggningar eller installationer som fördröjningsmagasin eller pumpar för att ta hand om och leda bort dagvattnet är det va-huvudmannens ansvar att dessa kommer till stånd och fungerar.



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

I detaljplanen kan mark reserveras för de vatten- och avloppsledningar som behövs för allmännyttiga ändamål. Det vill säga de ledningar som huvudmannen för ett verksamhetsområde ansvarar för.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med anslutningspunkter till kommunens ledningsnät. Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning. I den kommer en beräkning av bland annat nuvarande avrinning och avrinning efter exploatering, föroreningshalter och möjligheter till LOD kommer att beskrivas.

Gestaltning

Då fastigheten är så centralt placerad bör kommunen fundera på om det med planbestämmelse ska säkersällas att huset placeras i anslutning av gräns mot gatan och kanske även reglera var utfart får ske, detta för att gaturummet ska följa angränsande struktur.

Av samma anledning bör ställning tas till om det är lämpligt att förlägga sophantering utmed gatan.

Kommunens kommentar:

Plankartan revideras med ny planbestämmelse för placering av byggnad, utfart och sophantering.

Högspänningskabel

Framgår av planhandlingarna att det finns en högspänningskabel inom redovisad byggrätt. Då den inte är säkerställd med u-område får det förstås att den avses flyttas. Att den kan flyttas och var är något som dock bör framgå av handlingarna.

Kommunens kommentar:

Redovisning av kabelflytt förtydligas i planhandlingarna.

Ledningar

Markreservatet ger ingen rätt för ledningsägaren att ta området i anspråk, utan för att säkra rätten till en ledning måste ledningsägaren också teckna ett avtal med fastighetsägaren eller skaffa servitut eller ledningsrätt.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande kring avtal om ledningsrätt.



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

Parkering

Kan förtydligas i planbestämmelserna att erforderligt antal parkeringsplatser ska kunna anordnas inom den egna fastigheten om det är det som är avsikten.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med en bestämmelse avseende parkering.

Komplementbyggnader

Kommunen bör fundera på om det är finns behov av att även reglerad nockhöjden för komplementbyggnader samt om det ska vara möjligt att uppföra carportar mot fastigheterna Draken 12 och 11.

Kommunens kommentar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse om en högsta nockhöjd för komplementbyggnader.

Möjligheten till uppförande av carportar utreds vidare.

Skyddsavstånd till elcentral

Skyddsavståndet mellan transformatorstation och bostad ska vara minst 15 meter vilket bör säkerställas på plankartan.

Kommunens kommentar:

En planbestämmelse om skyddsavstånd till transformatorstation adderas till plankartan.

Fastighetsplan

Sedan införandet av ny plan- och bygglag i maj 2011 har begreppet fastighetsplan tagits bort från lagstiftningen och ersatts med fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att eventuella fastighetsplaner nu ska läsas som planbestämmelser till gällande detaljplaner. Ersätts detaljplanen av en ny så utgår bestämmelserna med automatik. Texten om att ingen fastighetsplan behöver upphävas bör därför utgå.

Kommunens kommentar: *Avsnitt om fastighetsplan tas bort från planbeskrivningen.*



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

Lantmäteriet, Clara Jonsson och Lars-Jonas Kaddik:

Plankartan

u-områdena på kartan ser ut att inte stämma med befintliga ledningar som finns redovisade inom fastigheten.

Kommunens kommentar:

Underlag av befintliga ledningar ses över. Det finns befintliga ledningar som ska flyttas.

Planbeskrivningen Tidigare beslut

Vad händer med den gamla stadsplanen, upphävs den i sin helhet? Eller del av den?

Kommunens kommentar:

Den del av den gamla stadsplanen som berör Draken 24 upphör och ersätts med föreliggande förslag.

Administrativa frågor och fastighetsrättsliga frågor

Vem ansvarar för ledningsnätet, rättighetshavare eller fastighetsägare? Det står lite olika under ovan nämnda rubriker. Förtydliga gärna detta. Kommer befintliga ledningar att dras om så att de hamnar inom plankartans u-område?

Kommunens kommentar:

Avtal mellan Nordmalings kommun och ansvariga ledningsägare ska skrivas innan detaljplanen kan antas. Planhandlingen kompletteras med ett förtydligande gällande ansvarig part kring ledningsnätet samt lokalisering av framtida ledningar.

Behov av kompletterande tillstånd

Det står angivet att avstyckning behövs för att genomföra aktuell exploatering, eftersom att planen bara omfattar en fastighet är detta inte nödvändigt.

Kommunens kommentar:

Planhandlingen revideras och stycket om fastighetsavstyckning utgår.



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

Yttrande från privatpersoner, föreningar m m

Fastighetsägare på Hantverkargatan (Dokid 64637)

Fastighetsägare på Hantverkargatan menar att det föreslagna höghuset kommer att innebära en försämring av deras närmiljö. Fastighetsägarna uttrycker en oro för att värdet på deras fastighet riskerar att minska, utsikten mot Kungsvägen blir försämrad samt att det medför en stor insyn på deras gård.

Flertalet nytilkomna angränsande stora fastigheter skymmer kvällssol och trycker in vatten på fastighetsägarens gård.

Kommunens kommentar:

Det råder en stor brist på hyresrätter i centrala Nordmaling varför den föreslagna exploateringen anses nödvändig. Planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning där åtgärder för att omhändertagande av dagvatten ska kunna hanteras på den egna fastigheten, alternativt andra lösningar som påverkar omkringliggande bebyggelse minimalt, redovisas.

Boende på Kungsvägen (Dokid 64687)

Boende på Kungsvägen anser att den föreslagna parkeringsplatsen kommer att medföra störningar med hänseende till ökade ljuskällor under framförallt höst och vinter, samt otrygghet för barn som bor i angränsande fastigheter. Den boende föreslår att ett plank anläggs som avskärmning till sin fastighet. Den boende uttrycker även en oro för att insyn till den egna bakgården kommer att öka till följd av den föreslagna bebyggelsen.

Kommunens kommentar:

Eventuellt uppförande av plank utreds vidare.



Datum
2016-10-31

Dnr.nr:
2015-427

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadschef Sune Högländer, Agneta Sahlström, byggnadsinspektör och plankonsulter Fredrik Spjut och Emelie Edström, WSP Samhällsbyggnad.

Förslag

Efter genomförda förändringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMDEN

Sune Högländer

Agneta Sahlström