



JOKKMOKKS KOMMUN
JÄHKÄMÄHKE KOMMUVNNA
JÄHKÄMÄHKI SUOHKAN

Detaljplan för del av Porjus 1:103

Jokkmokks kommun, Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE



SAMMANFATTNING

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande till dessa.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsändamål inom del av fastigheten Porjus 1:103. Planförslaget möjliggör att en eller två småhusfastigheter kan tillskapas inom planområdet. Byggrätterna medger uppförande av 1 ½-planshus med komplementbyggnad/er likt övrig bebyggelse i planområdets närhet.

Planförslaget sändes ut på samråd 2021-03-10 till 2021-03-25. Under samrådet inkom fyra yttranden, varav två inte hade något att erinra i detta skede.

Kommunens sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta planarbetet. Planhandlingarna har justerats enligt kommentarerna till respektive yttrande.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samrådet pågick under perioden 2021-03-10 till 2021-03-25. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och samhällsbyggaravdelningens anslagstavla.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har följande fyra yttranden inkommit:

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. Länsstyrelsen i Norrbotten | 2021-03-31 (efter begäran om förlängd svarstid) |
| 2. Lantmäteriet | 2021-03-25 |
| 3. Trafikverket | 2021-03-11 |
| 4. Inlandsbanan AB | 2021-03-31 |

Nedan följer en redogörelse av de synpunkter som inkom under samrådet. Samtliga yttranden redovisas i fulltext med efterföljande kommentar.

1. Länsstyrelsen Norrbotten

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör markföreningar måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte skall överprövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Markföreningar

Länsstyrelsen lyfter att kommunen har utrett föreningssituationen inom planområdet genom miljöteknisk markundersökning på fastigheten Porjus 1:103. Undersökningen visar på förhöjda halter i jord och grundvatten. Bl.a. förekomst av ytlig PAH, förekomst av tungmetaller i grundvatten med hög eller mycket hög farlighet samt förekomst av tungmetaller i grundvatten med låg eller måttlig farlighet.



På grund av rådande markföroreningssituation inom planområdet anser Länsstyrelsen att plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse om villkor för lov som säkerställer markens lämplighet för bostadsbebyggelse. Av plan- och bygglagens 4 kap. 14 § framgår att kommunen i en detaljplan kan bestämma att lov eller förhandsbesked som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten (4:14 p.4 PBL).

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen bör tydliggöras vem som ansvarar för efterbehandling av området innan det bebyggs, samt hur och när detta skall göras.

Länsstyrelsen anser vidare att det av planbeskrivningen behöver framgå att en anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) kommer att krävas då detaljplanens genomförande förutsätter ingrepp i ett förorenat område genom att gräva bort PAH-förorenade massor. Av förordningens 28 § framgår att "Det är förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten, en byggnad eller en anläggning enligt 10 kap. miljöbalken, om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och denna risk inte bedöms som ringa."

Farligt gods

Under förutsättning att markanvändningen utgörs av bostäder i form av småhusbebyggelse inom planområdet, det vill säga Zon C i Länsstyrelsens framtagna riktlinjer för farligt gods (*Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019*), anser Länsstyrelsen att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder ej är nödvändiga.

Övrigt

Länsstyrelsen anser att det lämpligt att införa planbestämmelse som reglerar byggnaders placering vad gäller avstånd till gata.

Kommentar:

Villkor för startbesked har lagts till på plankarta och i planbeskrivning: "Startbesked för bostadsbebyggelse får inte ges förrän sanering av fyllnadsmassor innehållande asfaltrester har kommit till stånd."

Exploatören ansvarar för efterbehandlingen av marken. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att en anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) kommer att krävas då detaljplanens genomförande förutsätter ingrepp i ett förorenat område genom att gräva bort PAH-förorenade massor.

Planbeskrivningen har uppdaterats med hänvisning till aktuella riktlinjer för farligt gods: Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019. Slutsatsen om att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder inte är nödvändiga kvarstår.

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats under planbestämmelse p som nu även reglerar bostadsbyggnads placering från fastighetsgräns mot gata till minst sex meter, likt kringliggande bostadsområde: "p – Bostadsbyggnad ska placeras med långsidan mot gatan minst sex meter från fastighetsgräns mot gata."



2. Lantmäteriet

För plangenumförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar (traktnamn). Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen på s. 14 står det:

"Avtal

Avtal mellan Jokkmokks kommun och exploatör (Boliden Mineral AB) ska tecknas inför antagande av detaljplan."

Om avsikten är att ett exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Ekonomiska frågor

Det framgår ej om kommunen avser att ta ut anslutningsavgifter i samband med anslutning till kommunalt VA.

På s.12 i planbeskrivningen står att det finns en anslutningspunkt till kommunalt VA i anslutning till planområdet. Här bör det tydliggöras om avsikten är att båda de nybildade fastigheterna ska anslutas till en gemensam punkt?

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten-, avlopp- och dagvattenledningar till förmån för Jokkmokks kommun. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-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 behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Övrigt:

Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet 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 kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar:

Grundkartan har förtydligats med fastighetsbeteckningar.

Inget exploateringsavtal ska tecknas. Kommun och exploatör tecknar köpekontrakt och därefter köpebrev för marken inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Kommunen avser att ta ut anslutningsavgift i samband med anslutning till kommunalt VA. Planbeskrivning har kompletterats med denna information.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att varje fastighet för sig ansluts till kommunalt VA.

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

u-område för befintliga allmännyttiga ledningar har lagts till på plankarta och i planbeskrivning.

Metria har tagit fram grundkartan. I deras uppdrag ingår att kontrollera gränser vilket har gjorts för Porjus 1:103. De gränser som redovisas för Porjus 1:103 bedöms korrekta.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra över föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

4. Inlandsbanan AB

Inlandsbanan AB har tidigare haft samråd med Jokkmokk kommun avseende ny detaljplan för Porjus 1:103. Inlandsbanan AB anser att deras synpunkter är tillgodosedda och har inget att erinra avseende samrådshandlingarna.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER SAMRÅD

Följande ändringar har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen:

- Villkor för startbesked har lagts till: *Startbesked för bostadsbebyggelse får inte ges förrän sanering av fyllnadsmassor innehållande asfaltrester har kommit till stånd.*
- Planbestämmelse p har kompletterats och reglerar nu även bostadsbyggnads placering från fastighetsgräns mot gata till minst sex meter: *p – Bostadsbyggnad ska placeras med långsidan mot gatan minst sex meter från fastighetsgräns mot gata.*
- Grundkartan har förtydligats med fastighetsbeteckningar.
- u-område för befintliga allmännyttiga ledningar har lagts till.

Utöver redaktionella ändringar har komplettering med följande punkter gjorts i planbeskrivningen:

- Exploatören ansvarar för efterbehandlingen av marken.



- En anmälan till tillsynsmyndigheten enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) kommer att krävas då detaljplanens genomförande förutsätter ingrepp i ett förorenat område genom att gräva bort PAH-förorenade massor.
- Hänvisning sker till aktuella riktlinjer för farligt gods: *Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019*. Slutsatsen om att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder inte är nödvändiga kvarstår.
- Kommun och exploatör tecknar köpekontrakt och därefter köpebrev för marken inom planområdet.
- Kommunen avser att ta ut anslutningsavgifter i samband med anslutning till kommunalt VA.
- Varje fastighet för sig ansluts till kommunalt VA.
- Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning.

Samhälls- och infrastrukturfunktionen
Jokkmokks kommun, april 2021

Sofia Silfverbrand
Planarkitekt/Samhällsstrateg

Erik Fagerström
Teknisk chef/chef samhälls- och infrastrukturfunktionen