



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Kåbdalis 2:70, Jokkmokks kommun, Norrbottens län

A. Hur samrådet har bedrivits

Samrådsredogörelsen är en sammanfattning av inkomna yttranden under samrådet. Förslaget har varit ute på samråd under tiden 2019-05-10 – 2019-06-03.

Inbjudan till samråd skickades ut till sakägare, berörda myndigheter, förvaltningar samt till organisationer. Samrådsmötet annonserades i Tidningen och Norrbottens Kuriren. Handlingarna var tillgängliga på kommunens hemsida.

Under samrådstiden har 5 yttranden inkommit.

1. Länsstyrelsen i Norrbotten	2019-06-10
2. Lantmäteriet	2019-05-16
2. Privatperson 1	2019-06-04
3. Privatperson 2	2019-06-03
5. Privatperson 3	2019-05-27

B. Samrådsyttranden och kommentarer

1. Länsstyrelsen i Norrbotten som lämnat följande yttrande:

Synpunkter enligt 5 kap. 14 § PBL

Länsstyrelsen anser att det är bra att det lämnas naturmark närmast stranden för att minska påverkan från bebyggelsen på den lilla sjön. Det är önskvärt att säkerställa att träd och buskvegetation sparas närmast vatten så att denna viktiga struktur inte försvinner i framtida siktröjning.

Fornlämningar

När gällande detaljplan togs fram för Mästertoppen gjordes en arkeologisk utredning. Utredningen resulterade i att två fornlämningar registrerades. Dessa två fornlämningar har i gällande plan ett skyddsområde att beakta.

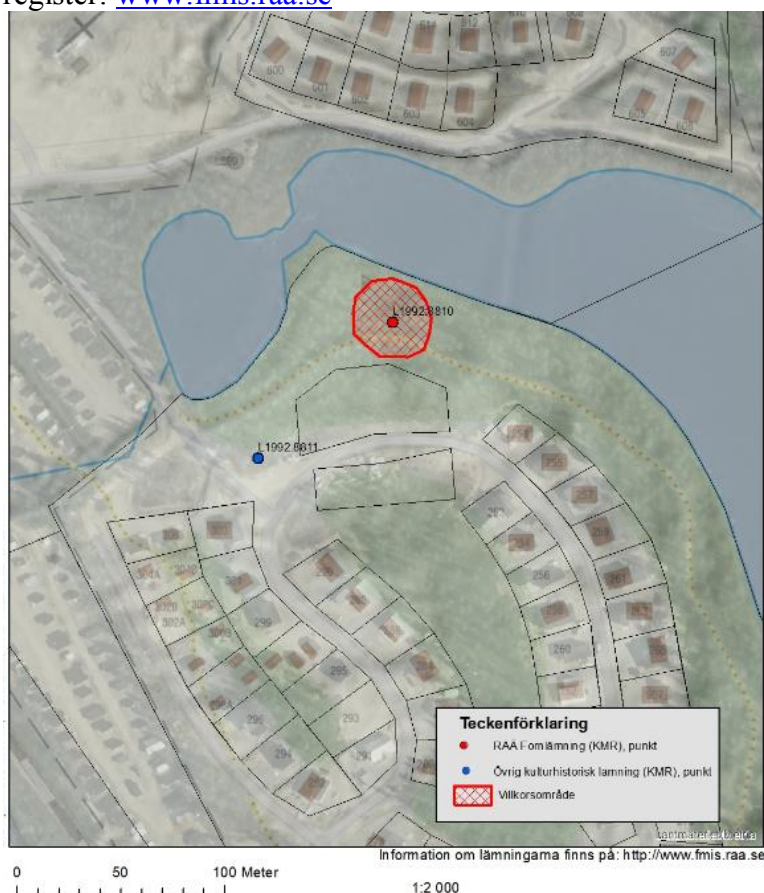
Intill aktuellt planområde ligger en fornlämning som utgörs av en härd L1992:8810 (tidigare nr: RAÅ Jokkmokk 4896). Fornlämningar och ett område kring varje fornlämning är skyddat enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Kring fornlämningen har Länsstyrelsen därför angett ett villkorsområde, 20 m på varje sida runt härden dvs. ett område med 40 m i diameter. Inga arbeten som innebär markpåverkan eller övertäckning får ske inom villkorsområdet utan tillstånd från Länsstyrelsen.

För att skydda fornlämningen ska villkorsområdet märkas ut i terrängen innan verksamhet på fastigheten påbörjas. Det är önskvärt att fornlämningen och villkorsområdet finns med på grundkartan.

Intill området finns ytterligare en lämning, L1992:8811 (tidigare nr: RAÄ Jokkmokk 4897). Det är en så kallat övrig kulturhistorisk lämning och är inte skyddad enligt 2 kapitlet i kulturmiljölagen men i 1 kap. anges det att alla ska, så långt det är möjligt, anpassa verksamheter så att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas. Därför menar Länsstyrelsen att lämningen bör markeras upp i terrängen så att skador kan undvikas. Även denna lämning bör finnas med på grundkartan.

Information om forn- och kulturlämningar finns i Riksantikvarieämbetets digitala register: www.fmis.raa.se



Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommentar: Gällande detaljplan som inte berörs av föreslagen detaljplan reglerar marken närmast vatten som natur. Marken närmast vattnet kommer inte att få någon annan användning varav det anses vara onödigt att detta planförslag skall omfatta strandområdet.

Grundkartan justeras så att föreslaget skyddsområde vid fornlämning tydligt kan ses även i detta planförslag.

2. Lantmäteriet som lämnat följande yttrande:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

-

Delar av planen som bör förbättras

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap, när kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

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).

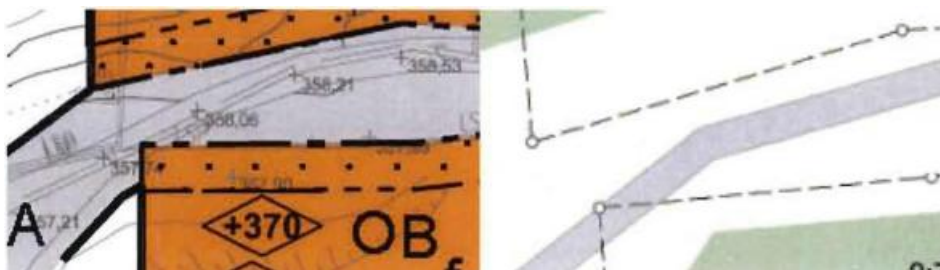
Grundkarta

- Angivelse av aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive övriga detaljer i grundkartan saknas.

- I grundkartan saknas fastighetsgränserna för exempelvis Kåbdalis 2:113 samt fastighetsindelningen i övrigt i planområdets närhet. Det är viktigt att redovisningen av fastighetsindelningen är korrekt och fullständig för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan samt för att kunna överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

I listan med planbestämmelser finns egenskapsbestämmelse om utnyttjandegrad med beteckningen el. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen i plankartan. Detta behöver åtgärdas.

Utformningen av allmän plats - GATA är vid Kåbdalis 2:70s södra områdes nordvästra hörn något underlig. Det verkar som att planläggningen har grundats på nuvarande fastighetsindelning snarare än behovet av en lämplig utformning av den allmänna platsen. Det raka hörnet kan antas skapa en olämplig och i verkligheten svårhanterlig utformning och möjligen bör den allmänna platsen ges en form som följer den befintliga vägens utformning?



Under avsnitt Fastighetsrättsliga åtgärder i planbeskrivningen anges att allmän platsmark - GATA och NATUR ska avstyckas och bilda en samfällighet. Upplyningsvis kommer sannolikt en gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsen varvid en samfällighetsförening bildas som i framtiden kommer ansvara för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Det behöver dock inte nödvändigtvis bildas en samfällighet



för markområdet. Texten i avsnittet kanske bör justeras för att inte skapa missförstånd angående detta?

Det bör även anges vem som initierar och bekostar de lantmåteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

***Kommentar:** Kommunen motiverar sitt beslut till enskilt huvudmannaskap i planhandlingen.*

Grundkartans stämpel med aktualitet samt omfattningen av grundkartan i planområdet närhet kompletteras.

Plankartan kompletteras med e₁ för ökad tydlighet.

Plankartan har anpassats till största mån efter befintliga förhållanden, vägens dragning inom berörd del behöver dock ses över och flyttas så att den inryms till sin helhet inom det i planen redovisade området GATA. Det skarpa hörnet beror just befintlig fastighetsgräns, det betyder dock inte att gatan behöver utformas likt utformningen på området för GATA.

3. Privatperson 1 som lämnat följande yttrande

I min situation så strider samrådshandlingen mot min äganderätt av Kåbdalis 2:113. Uppe i hörnet mot vägen så är min tomt en del av vägen. Jag motsätter mig med det bestämdaste att min mark olagligen konfiskeras av en ny detaljplan. Kommunen kan inte med beslut om ny detaljplan konfiskera mark om inte kommunen kommer vara huvudman för denna. Huvudmannaskap för kommunen är inte tillämpligt för denna väg.

Det kommer innebära att kommunen inleder en rättslig tvist i lagligheten runt beslutet.

Min infartsväg till Kåbdalis 2:113 samt även Kåbdalis 2:99 är nödvändiga för att vi ska kunna nå fastigheterna på ett tillfredställande sätt. Det är stora höjdskillnader och huset måste kunna nås från alla sidor för underhåll och inkörning av fordon på gårdarna och in i garage.

Vägen nedanför tomterna Kåbdalis 2:113 samt även Kåbdalis 2:99 var inte meningen att öppnas, det är bara för infartstrafik till gårdar.

Risk för skred vid vägen är stor utanför tomten vid Kåbdalis 2:113 då marken är väldigt instabil även ner till flera meter ner i backen. Markundersökningar av mig vid tomtgräns har gjorts och marken visar ingen stabilitet trots ner mot 4,5m djup. Jorderosion vid backen är redan påbörjad och en åtgärd kommer att krävas inom kort. Det är en allvarlig brist i samrådshandlingen att inte markundersökning gjorts på ett tillfredställande sätt. En väg kan inte anläggas om inte marken tillåter det först.

Jag har vissa synpunkter på de nya byggnadshöjder som framkommer i detaljplanen, det kommer att ändra områdets karaktär.

Mina yrkanden är följande,

Muntligt samråd måste hållas med kommun och sökanden.

- Vägarnas dragning måste lösas.

Detaljplanen måste överensstämma med verkligheten.

- Svensk lag måste följas i genomförandeprocessen.



Kommentar: *Föreslagen detaljplan har tagits fram för att möjliggöra bildandet av en gemensamhetsanläggning för lokalgatan på Mästertoppen. Gällande detaljplan var inte i enlighet med vägens dragning och omöjliggjorde en lantmäteriförrättning.*

Kommunen har noterat att befintlig vägdragning genar över er tom och plankartan redovisar ett allmänt vägområde som beaktat fastighetsgränser, den "konfiskerar" ingen del av Kåbdalis 2:113. Vägen är befintlig och likaså problemet att den är förlagd till viss del på Kåbdalis 2:113. Dragningen kommer att behöva justeras något så att den inte påverkar er fastighet och för bildande av gemensamhetsanläggning.

Vad beträffar er infart och likaså Kåbdalis 2:99 infart så är de inte enlighet med gällande plan, då de är förlagda på allmän platsmark NATUR. Den är likaså inte förlagd på er fastighet och marken den upptar är inte heller "lagligt konfiskerad". Er infart kan i detta planförslag ges rätta förutsättningar att ligga där den ligger med en justering av markanvändningen. Det kan göras genom att infarten ingår i allmän plats GATA.

När det gäller den geotekniska hållfastheten i området för vägen och att den inte utreds så motiveras det med att vägen är befintlig och planen tas fram med avsikt av det som framgår i första stycket av kommentaren till ert yttrande.

"Byggnadshöjderna" har i planförslaget redovisats som en högsta nockhöjd, enda skillnaden ifrån gällande detaljplan som föreskrev att byggnaderna fick uppföras i två våningar. Med föreslagen nockhöjd över nollplanet är det tänkt att inrymma byggnader med två våningar, precis som gällande detaljplan föreskrev. Här har dock markanvändningen kompletterats med Bostäder och tillfällig vistelse.

Vad gäller områdets karaktär så finns det stora skillnader i befintlig bebyggelses storlek och arkitektoniska utformning.

4. Privatperson 2 som lämnat följande yttrande:

Har synpunkt på vägsträckning som visas på kartan som går förbi fastighet 2:99 där skulle ingen trafik passera den väg som är där nu är ju min infart till fastigheten.

Kommentar: *Vad beträffar er infart så är den inte enlighet med gällande plan, då den är förlagd på allmän platsmark NATUR. Planen justeras så att den del av infart till er fastighet som ligger inom naturmark planläggs som GATA.*

5. Privatperson 3 som lämnat följande yttrande:

1: vägens höjd +353.

Max nockhöjd +368 +370.

Det innebär i praktiken att dom kan bygga ett cirka 4–5 våningshus med minimal lutning.

Gamla detaljplanen för hela området var reglerad till max 2 plan.

Säg om det blir ett oerhört intresse för bostadsrätter och dom vill ju förstås sälja så många som möjligt ska det stå ett höghus på området då? Passande? Det kommer täcka för utsikten för våran del mot skidbacken.

Det kommer bli ett oerhört trafikflöde i backen som redan nu är kraftigt trafikerad.



2: Att det ska ändras så att det går att bygga på det som var tänkt som en parkeringsplats i första detaljplanen. Det lovades att det inte skulle byggas nånting där utan det skulle bara va en parkering så att det inte kunde störa nån som hade tomt brevid på nått sätt gällande utsikt etc.

Kommentar: Boverkets allmänna råd anger att vid kuperade förhållanden på platsen bör byggnaders höjd regleras med en höjd över angivet nollplan. Boverket anser även att man inte bör använda sig av bestämmelser som anger antalet våningar. Således har denna plan reglerats i enlighet med Boverkets allmänna råd.

Vägens höjdläge där den passerar genom planområdet ligger på en variation mellan + 358 och +359 m över angivet nollplan.

För den södra delen av planen där bebyggelse medges regleras nockhöjden till +370 meter över angivet nollplan. Det innebär att en byggnad med en nockhöjd på mellan 11 och 12 meter kan uppföras. Planen reglera även takvinkeln för bebyggelsen och med högsta angiven takvinkel kan en byggnad likt gällande plans reglering uppföras, dvs en byggnad på två våningar. Med gällande detaljplans reglering som inte reglerade takvinkel eller byggnadshöjd innebär ger det möjlighet att bebyggelsen skulle kunna uppföras med onormalt stor våningshöjd samt med en brant takvinkel.

Även om det skulle vara möjligt att uppföra byggnader i högre antal våningar så är den begränsande bruttoarean också en avgörande faktor till byggnadens utformning, fler våningstal innebär mindre boyta per våningstal. Med byggnader över två våningar faller dessutom kravet ut på hiss och andra tillgänglighetskrav, vilka också ska inrymmas i planens tillåtna bruttoarea. (Bruttoarean är den sammanslagna arean som alla våningar upptar).

Med en reglering av tillåten höjd på bebyggelsen så som planförslaget medger i den norra delen av kvartersmarken för bostäder/ tillfällig vistelse kan en byggnad med en nockhöjd på ca 13 m uppföras. Inom denna del är marken mer kuperad och kan behöva fyllas ut eller att byggnaden uppförs med en suterrängvåning. Även här har begränsningen av bruttoarean en avgörande roll vid byggnadens utformning.

Tillåten totalhöjd över nollplanet justeras ned något till granskningskedet.

Kommunen bedömer att flödet av bilar inte torde öka med föreslagen skillnad till gällande detaljplan.



De som deltagit i yttrandet

I yttrandet har planarkitekt **Sigrid Segerström** samt **Erik Fagerström**, chef på samhälls- och infrastrukturfunktionen deltagit.

D. Ställningstaganden

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar och kompletteringar gjorts i plankartan:

Planbestämmelse e₁ påförs plankartan inom kvartersmark för bostäder och tillfällig vistelse.

Infarter till fastigheterna Kåbdalis 2:113 och Kåbdalis 2:99 planläggs som allmän plats GATA.

Byggnadernas hösta tillåtna höjd justeras ner så att maximal tillåten nockhöjd ligger mellan +367 och + 369 meter över angivet nollplan.

Grundkartan kompletteras med skyddsområde vid fornlämning samt att omfatta lite större område utanför plangräns.

Planbeskrivningen ses över redaktionellt och kompletteras:

Med en motivering till enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.
Texten i avsnittet om fastighetsrättsliga åtgärder justeras efter lantmäteriets synpunkt.

Samhällsbyggaravdelningen, JOKKMOKKS KOMMUN

Sigrid Segerström
Planarkitekt/Strategisk samhällsplanerare