



Detaljplan för Björken 1 m.fl. Malå kommun

Malå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2022-11-07 till och med 2022-11-28.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintlig dagligvaruhandel.

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 4 skriftliga yttranden inkommit.

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-11-14

Länsstyrelsens samlade bedömning

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Kommunen noterar yttrandet.

Lantmäteriet, 2022-11-23

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Utfartsförbud inte ok i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9§ PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det

inte att säkerställa att det är allmänplats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken.

Kommunen kanske kan utforma plankarta på ett annat sätt för att undvika dessa problem? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkartan

Det finns inom Björken 1 flera servitut upplåtna som inte redovisas i grundkartan. De bör även framgå av planbeskrivningen hur dessa servitut påverkas av den nya detaljplanen.

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)

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analys av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommentar: Eftersom en planbestämmelse inte kan reglera förhållanden utanför planområdet kan utfartsförbud inte läggas i plangräns. Kommunen bedömer att utfartsförbudet inte behöver regleras i planen då planområdet gränsar mot statlig väg (Trafikverket är väghållare för Storgatan). Frågor om utfart hanteras därmed i väglagen. Utfartsförbudet mot Storgatan utgår därför i plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med de två servitut som berör fastigheten. Servitut för gemensam utfart redovisas även i plankartan. Byggnadshöjd byts ut mot totalhöjd i plankartan.

Trafikverket, 2022-11-10

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Kommunen noterar yttrandet.

YTTRANDEN FRÅN PRIVATA

SKANOVA, 2022-12-30

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande: Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se nätskiss.



Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar: *Befintliga teleanläggningars läge kommer inte att påverkas. Information om undanflyttnings- eller skyddsåtgärder och kostnader för dessa läggs in i planbeskrivningen. Yttrandet föranleder ingen ändring av plankartan.*

Ställningstagande och förändringar

- Utfartsförbud mot Storgatan utgår eftersom utfarter mot statlig väg regleras i väglagen. Storgatan är en statlig väg.
- Planbeskrivningen kompletteras med de två servitut som berör fastigheten Björken 1. Servitut för gemensam utfart redovisas även i plankartan.
- Byggnadshöjd byts ut mot totalhöjd i plankartan.
- Information om undanflyttnings- och skyddsåtgärder av ledningar och kostnader för åtgärderna läggs in i planbeskrivningen.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

Synpunkter som inte är tillgodosedda

Samtliga synpunkter bedöms vara tillgodosedda.

MILJÖ- OCH BYGGAVDELNINGEN

Elin Nilsson
Miljö- och byggchef