

**Detaljplan för Tjamstan camping och hotell (del av Malå 7:22 och Enen 5).**

Malå kommun, Västerbottens län

Upprättad 2022-04-19

---

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2022-02-21 till och med 2022-03-14.

Syftet med detaljplanen är att utöka befintligt campingområde (Tjamstan) och förtydliga vad som gäller vid uppförande av byggnader och campingenheter inom campingområdet samt att möjliggöra påbyggnad av Malå hotell (fastigheten Enen 5).

**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. Samrådshandlingar har skickats ut till ovan nämnda, 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 kommentarer till dessa.

## Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-03-08

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

#### *Ras och skredrisker*

Under planprocessen ska kommunen säkerställa att den markanvändning som regleras är lämplig bland annat utifrån risk för olyckor kopplade till ras och skred. Prövningen i detaljplan ska vara så uttömmande att de byggrätter som anges i planen kan genomföras. Därför prövas inte frågor som hälsa, säkerhet, och risk för olyckor, översvämning och erosion enligt 2 kap. PBL i bygglov inom detaljplan.

Av planbeskrivningen framkommer att planområdet inte bedöms vara ett riskområde för ras och skred men att med tanke på planområdets närhet till den kraftigt sluttande skidbacken (Tjamstanberget) i öster kan det finnas viss risk för ras och skred. Det framgår även att ytvatten avrinner från Tjamstanberget till planområdet och vidare ned till Malå träsket (recipienten) i söder. Inför granskning ska planhandlingarna kompletteras med beskrivning av hur detaljplanen hanterar eventuell risk för ras och skred, det vill säga en lämplighetsprövning (och eventuell anpassning) utifrån detta perspektiv.

### Synpunkter

#### *Miljö kvalitetsnorm-vatten*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar MKN för grundvattnet. Kommunen behöver dock förtydliga och utveckla sina resonemang avseende varför de gjort bedömningen att MKN inte äventyras för vattenförekomsterna, såväl grund som ytvatten.

**Kommentar:** *Angående ras och skred. Geotekniker har gjort en bedömning utifrån släntlutningar och markbeskaffenhet. Planen har reviderats genom att pricka marken inom ett område där lutningen är kraftig. Resonemanget har utvecklats i planbeskrivningen.*

*Angående MKN vatten är bedömningen gjord utifrån att inga miljöfarliga verksamheter planeras samt att det förväntas vara relativt små bebyggelser som uppför i form av spiketält eller stugor, i annat fall endast tillfälliga enheter i form av tält eller husvagnsuppställning. Resonemanget har utvecklats i planbeskrivningen.*

Trafikverket, 2022-02-22

Trafikverket har ingen erinran.

**Kommentar:** -

### Lantmäteriet, 2022-03-14

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-06-03) har följande noterats:

#### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.**

#### **Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL kunskapsbanken på sida om gränshierarki: ”*varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på första hand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.*”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

#### *Grundkartan*

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

#### **Delar av planen som bör förbättras/ses över**

##### *Kontrollera gränser med 0,0025 meters lägesosäkerhet*

Ett antal gränser inom planområdet är inlagd 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 referenssystemet 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 0,0025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

***Kommentar:*** Teckenförklaring för grundkartan har lagts till i plankartan.

*De bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns är [u1]*

*underjordisk ledning, detta har förtydligats i plankartans bestämmelseformulering.*

*Kommunen beaktar lantmäteriets upplysning om gränser med 0,025 meter kvalitet. Ingen kontrollmätning bedöms vara aktuell i det här fallet.*

## Yttranden från privata

### Skellefteå kraft 2022-03-10

Prickade marken i plankartan som är längst norr i området bör fortsätta även mot öster då vi har två luftledningar där, var av en är en koncessionspliktig ledning (30kV).

I övrigt inga synpunkter.

**Kommentar:** Prickad mark samt bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u**<sub>1</sub>] och luftledningar [**I**] har lagt till i plankartan där Skellefteå kraft har sina luftledningar.

### Privat 2022-03-14

#### Samrådshandling, Planbeskrivning

1. I Planbeskrivningen använder ni er av det blå platsvarumärket ”Malå med allt så nära”. Sannolikt är det Malå kommuns röda som ska användas i handlingen.

2. Sid 4, I Bakgrundsbeskrivningen finns det flera syningsfel och texten är svår att hänga med i.

3. Sid 5, Avsnittet om Markägoförhållande kan göras tydligare. Vad menar ni med att Enen 5 (Hotellet) är i ”privat ägo”? Visst är det MENI AB som äger den? Skriv MENI AB eller ”bolaget” som ni tidigare skrivit. Blir vilseledande och svårt a hänga med i texten.

4. Sid 7 och sid 9, Under rubriken Befintlig omnämns ”tillhörande större parkeringsyta” samt på sid 9 ”Parkering”, bör i sammanhanget poängteras att det är personalparkering (Malå kommun) på större delen av området. I texten beskrivs den som ”allmän plats”? Även förtydligande på sid 26 behövs angående personalparkering.

Sen omnämns inte vägen upp till toppen på Tjamstan, vilken har ett stort allmänintresse för rekreation (både som bilväg och promenadväg). Borde nog också nämnas (på sid 9?).

Vägen till Norrbacken nämns inte och har ett stort allmänintresse för såväl tillgång till friluftsliv och tillträde till Norrbacken och rekreationsområde (s. 25).

5. Sid 18, Malån omnämns som "Älven", vilket är felaktigt. Ska vara "Ån".

6. Sid 20, Planen bör nog även beröra att Hotellgatan tjänar som plats för lämning/hämtning av förskolebarn/skolbarn och i stunder kan vara riskmiljö. Därtill nyttjas vägen som promenadstråk, genom kurvan, som promenadstråk från personalparkering/allmän parkering ned till skolområdet (delvis skydd sikt vintertid).

7. Sid 23, I stycket om Landskapsbild beskrivs skogen som "granskog". Det ger en felaktig bild då tall dominerar området. Sen står det att "Backen bidrar även till att marknivån kraftigt sluttar mot området". "Berget" är nog ett bättre valt ord.

8. Sid 25, Kollektivtrafik. Sannolikt är det bättre att skriva att Busstationen finns ca 100 m från planområdet istället för att skriva att närmaste busshållplats ligger cirka 220 m från planområdet.

9. Sid 25, Skoterled. I texten står att "Malå skoterklubb anlägger och underhåller skoterlederna i kommunen ..." Förslag på skrivning är att skriva " ... många av skoterlederna" då det finns andra skoterklubbar som känner ansvar på vissa ställen i kommunen. Alternativt att skriva "skoterlederna inom aktuellt område sköts av Malå skoterklubb".

10. Skyltning/information i området

Tänker att dokumentet kan beröra villkor för skyltning/information inom berört område i syfte att underlätta skyltning i området utan bygglovshantering. Ex om Malå IF eller fastighetsägare/arrendatorer önskar sätta upp informationsskyltar/sponsorskyltar i området kan man bereda för det i planen (i syfte att underlätta).

#### ***Kommentar:***

*Hotellgatans sträckning har förtydligas i planbeskrivningen.*

*Angående villkor för skyltning/information. Detaljplanen behöver inte hantera frågan eftersom det finns ett antaget skyltprogram från 2014 som ska användas inför bygglovsprövning dessutom med särskild hantering för Tjamstanområdet.*

*Angående parkering. Kommunen äger parkeringsplatsen som bedöms ha ett allmänt syfte då den nyttjas av många. Parkering regleras därför som parkering inom allmän plats.*

*Redaktionella ändringar har gjorts om lämpligt utifrån övriga kommentarer.*

## Ställningstagande och förändringar

- Plankartan har uppdaterats med en teckenförklaring samt tydliggjort i bestämmelseformuleringen för de bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.
- Plankartan har kompletterats med en yta där ingen byggnation får ske (prickad mark) inom del av där lutningen är kraftig. Detta för att säkerställa att ingen ras eller skredrisk föreligger.
- Plankartan har uppdaterats med yta om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar.
- Avsnittet om MKN vatten har utvecklats om varför planförslaget inte bedöms påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

I övrigt har redaktionella ändringar genomförts.

## Synpunkter som inte är tillgodosedda

- Ingen kontrollmätning av gränser bedöms vara aktuell i det här fallet.

## MILJÖ- OCH BYGGAVDELNING

Elin Nilsson

Miljö-och byggchef