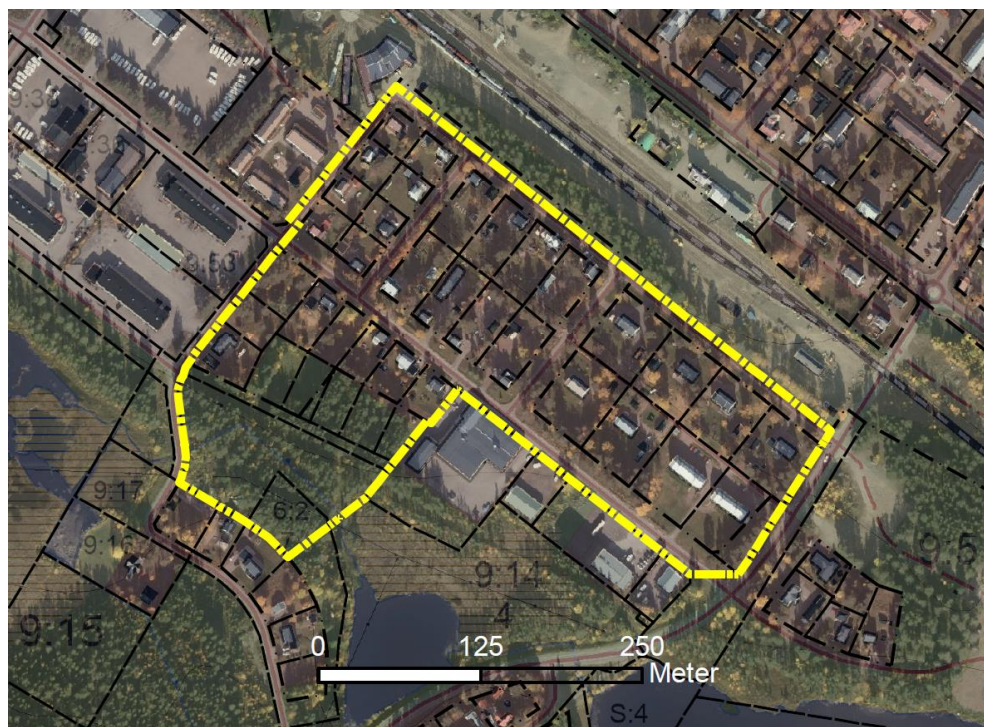




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Anden m.fl.
Arvidsjurs kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arvidsjurs kommun

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

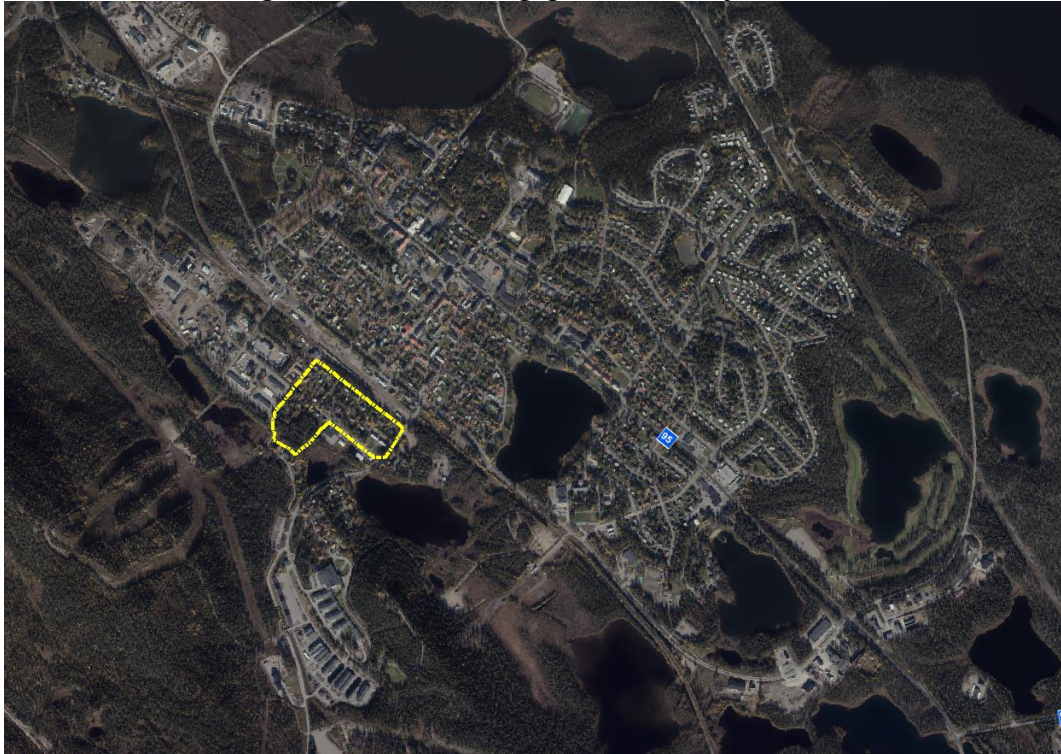
Planen syftar till att säkerställa befintlig markanvändning, att skapa förutsättningar för utökade byggrätter inom bostadsområdet samt minska risken för att skador uppkommer på byggnader vid framtida skyfall och eventuella översvämningar.

I detaljplanen kommer också frågan om den allmänna platsmarkens avgränsning mot kvartersmarken att utredas för att undersöka om det är lämpligt att i planen skapa förutsättningar för fastighetsägare att, om de så önskar, köpa till lite mark för att undvika att fastighetsgränsen går i husliv.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget söder om Järnvägsgatan i Arvidsjauras samhälle.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets läge. (Ortofotofoto från Lantmäteriet, 2017)

Areal

Planområdet omfattar knappt 98 000 kvadratmeter.

Markägarförhållanden

Arvidsjauras kommun äger Arvidsjaur 6:2 (gatumark), Arvidsjaur 9:44, Arvidsjaur 9:46, Arvidsjaur 9:47, Arvidsjaur 9:14 samt Tjädern 1, 3, 12, 13 och 15. Fastigheterna med verksamheter idag är Arvidsjaur 9:50 som ägs av Samhall AB, Arvidsjaur 9:48 är i privat ägo, Arvidsjaur 9:51 ägs av Granberg Buss AB och Arvidsjaur 9:49 ägs av Arvidsjauras Allmänning. Gåsen 11 och 10 är bebyggda med flerbostadshus och ägs av BRF Järnvägen UPA. Arvidsjaur 9:31 ägs av Statens Trafikverk och är en smal fastighet längs Västlundavägen. Även del av Tallgatan ägs av Statens Trafikverk (mellan Västlundavägen och Södra stationsgatan, fastighet Järnvägen 100:1). Arvidsjaur 9:45 är i privat ägo. Övriga fastigheter (villatomter) är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 6 kap. 11 § första stycket i miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av en plan om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För planer som rör små områden på lokal nivå såsom detaljplaner ska behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, dvs. en så kallad behovsbedömning ska göras.

Kommunen har upprättat en behovsbedömning och har efter samråd med länsstyrelsen bedömt att planen inte medför betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras utan planens konsekvenser kommer att belysas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen konstaterade i sitt yttrande över behovsbedömningen att dagvattensituationen, hantering av höga flöden och järnvägen och dess möjliga trafikökning samt påverkan på bullersituationen behöver belysas.

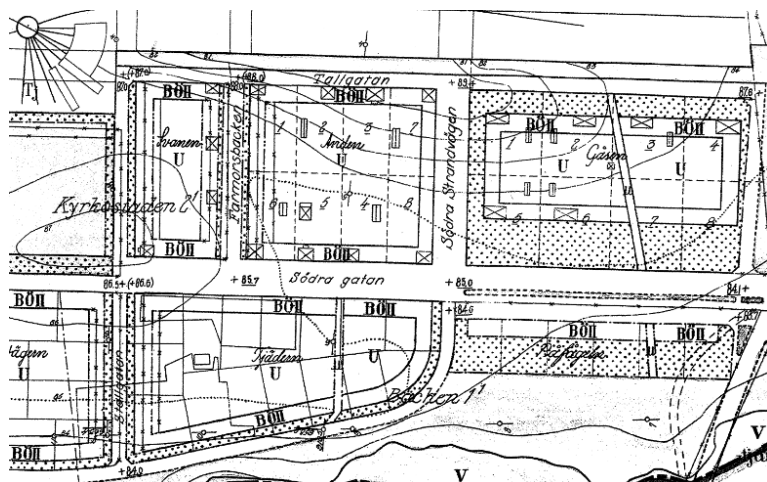
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

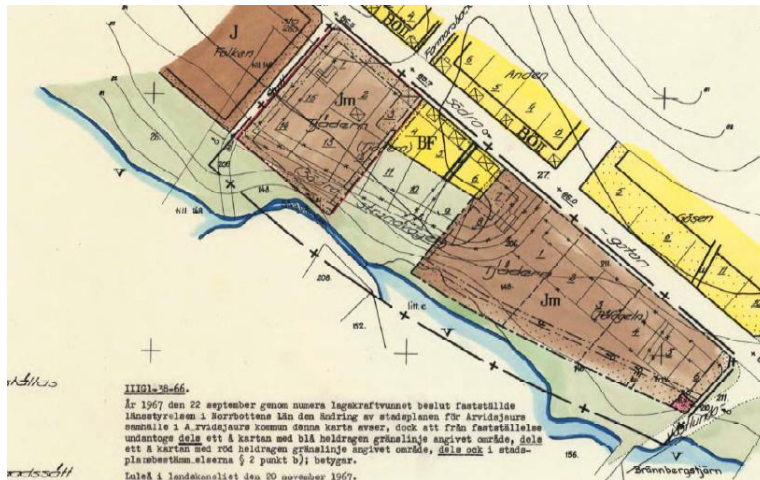
Villatomterna inom planområdet är utlagda för ändamålet bostäder.

Detaljplan

För kvarteren Svanen, Anden och Gåsen samt del av kvarteret Tjädern gäller detaljplanen 25-ARS-9. Kvarteret Tjäderns östliga del omfattas dock av detaljplanen som fastställdes 1967 i vilken tidigare planerad förlängning av Södra Strandvägen samt planerad mark för bostäder slopades till förmån för allmän platsmark och ett industriområde. Marken är enligt detaljplanerna i huvudsak planlagd för bostäder.



Figur 2. Utdrag ur 25-ARS-9 - ändring och utvidgning av stadsplanen för Arvidsjaurs municipalsamhälle



Figur 3. Utdrag ur 25-ARS-51 - kvarteret Tjädern

Planområdets södra delar omfattas av 25-ARS-10 och 25-P77/24 där aktuellt markområde är utlagt som allmän plats.

För fastigheterna inom kv. Gåsen, kv. Anden, kv. Svanen och kv. Tjädern finns upprättade tomtindelningar, akt 25-ARS-B30 antagen 1938-05-18, akt 25-ARS-B8 antagen 1929-09-11, akt 25-ARS-B256 antagen 1947-10-18 och akt 25-RS-B259 antagen 1947-10-31. Tomtindelningarna kommer automatiskt att upphöra i samband med att antagandet av denna detaljplan vinner laga kraft.

Kommunala beslut i övrigt

Vid ett flertal tillfällen har det diskuterats i miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden att befintliga detaljplaner är i behov av översyn. Nämnden gav 2017-09-18, § 53 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja en detaljplaneändring för berört planområde.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rennärings- och Arvidsjaurs kommun utgör renskötselområde enligt rennäringslagen. Planen omfattar redan bebyggd miljö. Planen berör endast mark inom Arvidsjaurs samhälle vilket kan anses ha ringa påverkan på riksintresset då denna miljö redan är ianspråktagen sedan långt tillbaka i tiden.

Planområdet omfattas av det hinderfria området kring Arvidsjaurs skjutfält. Hinderfria området innebär att höga objekt inte är tillåtna inom området eftersom de kan påverka den militära luftfarten, övnings- och skjutverksamheten samt tekniska system som radiolänk och radar. Höga objekt innebär max 20 meter i höjd utanför sammanhållen bebyggelse och 45 meter inom.

En mycket liten del av planområdet (del av det område som planläggs som naturmark i planområdets västra del) ligger också inom influensområdet för Försvarmakten inom vilket samråd av samtliga ärenden ska ske med Försvarmakten. Samråd med Försvarmakten kommer därför att ske under planprocessen.

Planförslaget bedöms ej påverka riksintressena negativt.

Miljö kvalitetsnormer

I vattenmyndigheternas klassning av ytvattenförekomster har Sågbäcken (som rinner inom planområdet) pekats ut som en vattenförekomst där risk finns att ekologisk status inte uppnås på grund av morfologiska förändringar. Med morfologiska förändringar avses att vattenförekomsten är förändrad genom rensning, rätning, kanalisering eller dylikt. Planen bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och mark

Mark och vegetation

Planområdet består av ett relativt plant landskap och utgörs i huvudsak av ianspråktagen mark för bostäder samt en del natur. I norr gränsar planområdet mot järnvägen. Inom området finns inga kända naturvärden. Sågbäcken som rinner inom planområdet omfattas av strandskydd. Ett markområde i planområdets södra del har lagts ut som allmän plats, NATUR.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning kan behöva göras i samband med bygglov.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Bostäder

Planområdet omfattar till största delen bostadsfastigheter med befintliga fristående villor, men även några obebyggda tomter.

Offentlig & kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 600 meter från Arvidsjaur centrum där offentlig och kommersiell service och handel finns tillgänglig.

Friluftsliv, lek och rekreation

Yta för lek anses kunna anordnas inom respektive villafastighet. Tillgången till yta för friluftsliv, lek och rekreation finns även i direkt anslutning till bebyggelse eller inom mycket nära avstånd. Ett område läggs ut som NATUR-mark för att säkerställa samhällsnära natur. Delar av detta naturområde berörs av ledningsrätter. Genom att ha ett aktivt friluftsliv kan positiva hälsoeffekter uppnås. Flertalet vandringsleder finns i nära anslutning till samhället samt flertalet idrottsplatser, en ishall, badhus, skid- och skoterspår vintertid m.m. Skidbacke finns på gångavstånd (mindre än 1 km bort) och ytterligare skidbackar cirka 8 km från planområdet.

Vattenområden

Genom områdets som utlagts som natur rinner en mindre bäck, Sågbäcken. Sågbäcken är en koppling mellan de två tjärnarna som ligger på var sin sida om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel-, spark- och mopedtrafik, skoterleder

Inom planområdet finns ett antal lokalgator för kommunikation inom området. Tillfart till planområdet från Arvidsjaur centrum sker i huvudsak via Skillnadsgatan eller Västlundavägen.

Gatunätet nyttjas huvudsakligen för blandtrafik, men längs Södra gatan finns en målad avgränsning för cykelbana på norra sidan gatan. Inom vissa delar av området är vägen kantad av trottoar för gångtrafik.

Busstation för regional trafik ligger cirka 500 meter från planområdet och busshållplats finns även utanför Hälsocentralen. Det finns ingen lokaltrafik inom tätorten.

Parkering sker inom respektive fastighet.

Hälsa, skydd och störningar

Buller och järnvägen

Planområdet ligger mer än 30 meter från järnvägen, vilket gör att samtlig bebyggelse hamnar utanför de 30 meter som Inlandsbanan AB och Trafikverket vill ha från spårmit till närmsta bebyggelse. Järnvägen trafikeras under 2 månader under sommarhalvåret av Inlandsbanan AB. Rail Test Nordic bedriver ett projekt om att anlägga en testjärnväg mellan Arvidsjaur och Jörn vilket kan resultera i en ökad aktivitet i anslutning till planområdet. Utifrån vad kommunen i dagsläget känner till om planerad anläggning kan konstateras att samtliga tåg fortfarande kommer att stanna i Arvidsjaur vilket innebär att det inte kommer att röra sig om ökat buller från passerande tåg. Eftersom det enbart i så fall rör sig om ett enkelspår och framtida testtrafik avses trafikera sträckan Arvidsjaur – Glommersträsk alternativt Arvidsjaur – Jörn så kommer det heller inte att kunna handla om så många tåg per dygn. Det buller som kan uppstå kommer främst att handla om buller från när tågen står inne på stationen.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av förorenad mark inom planområdet.

Radon

Det finns ingen känd radonförekomst i området. Enligt kommunens översikts- och tillväxtplan bör en undersökning av radonhalten i marken ske vid nybyggnation för att minska hälsorisen (undantaget fritidshus, komplementbyggnader och andra enklare byggnader). Om inte en radonundersökning genomförs bör radonsäkert byggande tillämpas.

Skyfall

Länsstyrelsen har gjort en skyfallsanalys över Arvidsjaurs samhälle där möjliga riskområden för översvämning pekas ut. Det är en översiktlig kartering, men ger ändå en indikation över möjliga drabbade områden. Skyfallsanalysen har visat sig tillförlitligt enligt kommunens hittills utförda observationer vid större regnmängder. Enligt denna analys skulle kraftiga långvariga regn eller kraftiga skyfall kunna ge upphov till mindre och lokala översvämningar inom planområdet. För att undvika översvämningssproblematik och för att minimera materiella och ekonomiska skador har korsmark lagts ut på de områden som skulle kunna drabbas hårdast vid dessa förhållanden. Korsmarksbestämmelsen innebär inte ett totalförbud mot uppförande av byggnader (som prickmark annars innebär), men att *”marken får endast försees med översvämningstålig komplementbyggnad”*. Detta innebär att det kan vara tillåtet att uppföra komplementbyggnader inom dessa områden så länge de kan anses översvämningståliga genom sättet/materialet/byggtekniken de är uppförda. Alternativt att byggnaderna är av så ringa värde att de inte kan anses leda till någon materiell skada vid en eventuell översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värme

Ett antal fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet och möjlighet finns för ytterligare anslutningar.

Fiber

Vissa av fastigheterna är anslutna med bredbandsfiber (stadsnät). Möjlighet finns att ansluta ytterligare fastigheter.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen syftar till att säkerställa befintlig markanvändning, att skapa förutsättningar för utökade byggrätter inom bostadsområdet samt minska risken för att skador uppkommer på byggnader vid framtida skyfall och eventuella översvämningar.

Riksintressen

Det hinderfria området för Arvidsjaurs skjutfält anses inte påverkas negativt av planens genomförande.

Ändrad markanvändning inom renskötselområdet får inte ske på så sätt att det skapar avsevärd olägenhet för renskötseln (30 § Rennärlagen). Planens markanvändning och genomförande av planen anses inte påverka riksintresset för rennärning eller samebyn negativt.

Exploatering och planbestämmelser

Planen medger möjlighet att reglera till mer mark till bostadsfastigheterna längs Södra gatan, Södra stationsgatan, Tallgatan och Farmorsbacken. Dessa ytor nyttjas redan i dagsläget som tomtmark, varvid markanvändningen blir mer ändamålsenlig.

Prickmark är utlagt på kvartersmarken närmst gatorna för att hindra att bebyggelse uppkommer där och bl.a. försämrar sikt på gatan och minskar trafiksäkerheten.

Fastigheterna inom kv. Gåsen och Anden planläggs för både bostäder (B) och för detaljhandel (H) för att tillskapa större möjligheter till utveckling inom området om så skulle önskas. Fastigheterna inom kv. Svanen är mindre än övriga fastigheter inom kv. Gåsen och Anden, varvid dessa, och större delen inom kv. Tjädern inte bedöms lika lämpliga för planläggning av kombinerad användning och planläggs för endast bostäder (B).

Tjädern 1, 14 och 15 som ligger mitt emot Lyckans industriområde planläggs för både bostäder, kontor och handel (BKH). Tjädern 1 och 15 är idag obebyggda och villabebyggelse finns på Tjädern 14. I kommunens register för lediga tomter finns upplysning om närheten till industriområdet. I dagsläget finns ingen störande verksamhet i anslutning till dessa tomter. I planen för Lyckans industriområde är industrifastigheterna närmast Stallgatan planlagda för småindustri som ej får vara störande för närboende samt som kontor, för att ytterligare säkerställa att samtlig markanvändning i området är lämplig.

Bostadsfastigheterna får utökad exploatering med möjlighet att bebygga fastigheten till 20 % av fastighetsarean. Högsta tillåtna nockhöjd sätts till 8 meter för bostadshus och 5,5 meter för komplementbyggnader. Flerbostadshusen inom fastigheterna Gåsen 10 och 11 är av högre höjd och befintlig höjd säkerställs genom en bestämmelse om nockhöjd på 10 meter.

Fastigheterna med pågående verksamhet som ligger i direkt anslutning till planområdet i söder får möjlighet att reglera till ytterligare mark genom att ett smalt verksamhetsområde (Z) planläggs i anslutning till gatumarken.

Kraftiga långvariga regn eller kraftiga skyfall skulle kunna ge upphov till mindre och lokala översvämningar inom planområdet. För att undvika översvämningssproblematik och minimera materiella skador har korsmark lagts ut på de områden som skulle kunna drabbas hårdast vid dessa förhållanden. Här är endast tillåtet att uppföra komplementbyggnader så länge de kan anses översvämningståliga genom sättet/materialet/byggtekniken de är uppförda, alternativt att de är av så ringa värde att de inte kan anses leda till någon materiell skada vid en eventuell översvämning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för så kallat standardförfarande med tillhörande samråd och granskning. Om inga allvarliga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den efter granskningen gå vidare för antagande och vinner därefter laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs handläggningstiden.

När planen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas. Genomförandetiden är beräknad till 10 år och har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett arrende för ett område på 15x15 meter finns på fastigheten 9:44 mellan kommunen och Vattenfall gällande en transformatorstation. Området är i plankartan utlagt som "E" för tekniska anläggningar.

Planen medger möjlighet att reglera till mer mark till fastigheterna Arvidsjaur 9:50, 9:48, 9:51 och 9:49 genom att markområdet i anslutning till gatan planlagts för verksamheter som Z-område.

Planen medger även möjlighet att reglera till mer mark till bostadsfastigheterna längs Södra gatan, Tallgatan, Farmorsbacken och Södra stationsgatan. Fastighetsägare kan även ges möjlighet att arrendera kvartersmarken för att få tillgång till mark fram till gatumarken.

Del av fastighet Järnvägen 100:1 som i detaljplan 25-ARS-9 är utlagd som allmän plats för gatutrafik för Tallgatan har planlagts dels som kvartersmark för bostad och dels som allmän plats, GATA. Ägare till Järnvägen 100:1 är statens trafikverk vilket innebär att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken utan överenskommelse med fastighetsägaren. Likaså har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in den allmänna platsen.

Kommunen initierar och bekostar reglering av den del av Järnvägen 100:1 som ingår i planen för att sedan möjliggöra för bostadsfastigheterna längs Tallgatan att köpa till mark i syfte att utöka sina fastigheter. Respektive fastighetsägare bekostar den fastighetsbildning som behövs för att reglera ytterligare kvartersmark till bostadsfastigheterna längs Södra gatan, Tallgatan, Farmorsbacken och Södra stationsgatan.

Ledningsrätt

Inom området finns ett antal ledningsrätter för underjordiska ledningar, vilka har lagts ut som u-områden och som ej får bebyggas. Större delen av dessa sammanfaller med området utlagt som NATUR-mark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som uppkommer i samband med nybyggnation eller ombyggnation.

Planavtal har tecknats med fastighetsägare för kvarteret Anden (Anden 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 och 8) för framtagande av detaljplan där de står för kostnaden för planläggningen av deras fastigheter.

Kommunen står för kostnaden för planläggningen av övriga fastigheter och planavgift avses tas ut i samband med bygglov enligt sedan tidigare fastställd taxa för övriga fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning kommer vid behov ske i samband med bygglov.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter den dag planen vinner laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Strandskydd

Sågbäcken (inom planområdet) och tjärnarna i anslutning (utanför planområdet) omfattas av strandskydd. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen är framtagen av nedanstående tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Agneta Nauclèr

Planförfattare

Samhällsplanerare

Arvidsjaur kommun

Britta Lundgren

Granskare

Samhällsplanerare

Arvidsjaur kommun

Erika Resin

Handläggare

Samhällsplanerare

Arvidsjaur kommun

Antagen av Miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden: 2019-03-15 § 14

Laga kraft: 2019-04-02