



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kvarteret Lommen

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

Upprättad av Arvidsjaur kommun

Laga kraft: 2019-05-28

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
Plandata.....	1
Läge	1
Areal.....	2
Markägarförhållanden	2
BEHOVSBEDÖMNING	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	2
Detaljplan	3
Överenskommelse angående kvarteret Lommen	4
Kommunala beslut i övrigt	4
Riksentressen.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur	6
Bebyggelseområden	6
Skyddsvärd bebyggelse.....	7
Offentlig & kommersiell service	9
Friluftsliv, lek och rekreation	9
Gator och trafik.....	10
Hälsa, skydd och störningar	11
Teknisk försörjning.....	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	14
Riksentressen.....	14
Exploatering och planbestämmelser	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
Gemensamhetsanläggningar	15
Ledningsrätter.....	15
EKONOMISKA FRÅGOR.....	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Genomförandetid	16
Huvudmannaskap.....	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

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

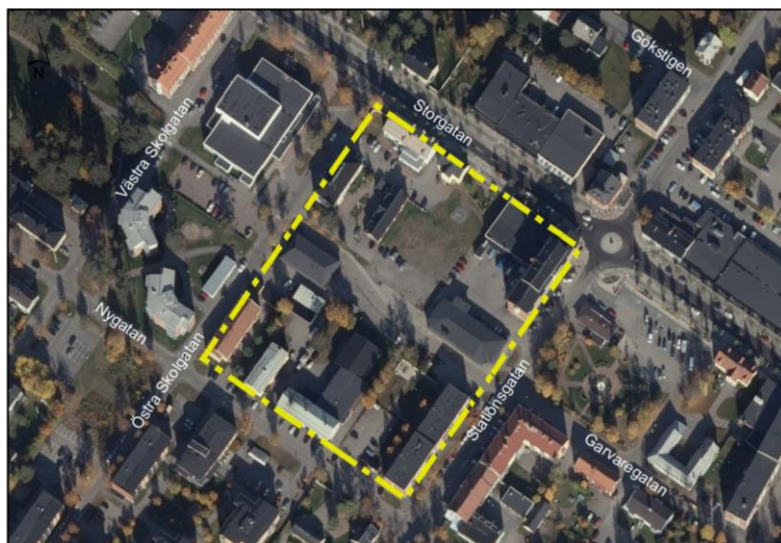
Planen upprättas med utökat förfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Syftet med planen är att vidga centrumkärnan och lyfta delar av kvarteret Lommen från en oattraktiv baksida i A-läge till en inbjudande och attraktiv centrummiljö med parkytor, gång- och cykelvägar och parkering. Syftet med detaljplanen är även att skapa planmässiga förutsättningar för en affärslokal med bostäder på övervåningen på fastigheten Lommen 3 och del av Lommen 17. Det är viktigt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till omgivande äldre träbebyggelse. Syftet är även att aktualisera byggrätter och användning för övriga fastigheter inom kvarteret samt särskilt utreda och fastställa vilka ytor som ska utgöra allmän plats och parkering. Planen avser även att skapa ett bättre planmässigt skydd för den kulturmässigt viktiga bebyggelsen som finns inom området och på ett tydligare sätt försöka säkerställa dess bevarande för framtida generationer.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar kvarteret Lommen i centrala delen av Arvidsjaur (Figur 1). Planområdet avgränsas i norr av Storgatan, i öster av Stationsgatan, i söder av Nygatan och i väster av Östra Skolgatan. Kvarteret är bebyggt med bostäder, handel och kontor. I nordvästra delen finns bevarandevärd bebyggelse. Ett gångstråk löper genom kvarteret. Från Östra Skolgatan respektive Stationsgatan finns infarter till en allmän parkering inom området.



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

Areal

Planområdet omfattar ca 2,1 hektar tidigare planlagd mark.

Markägarförhållanden

Lommen 5, 9, 13 och 15 är i privat ägo. Arvidsjaur 6:2>15 är i kommunal ägo. Övriga fastigheter inom kvarteret (Lommen 3, 4, 6, 10, 11, 12, 14, 16, 17 och 18) ägs av Arvidsjaurhem AB.

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.

En behovsbedömning har genomförts av Arvidsjaur kommun. Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras utan planens konsekvenser kommer att belysas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen i Norrbottens län har 2015-08-27 yttrat sig angående beslutet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att det är tillräckligt att redovisa planens konsekvenser i planbeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

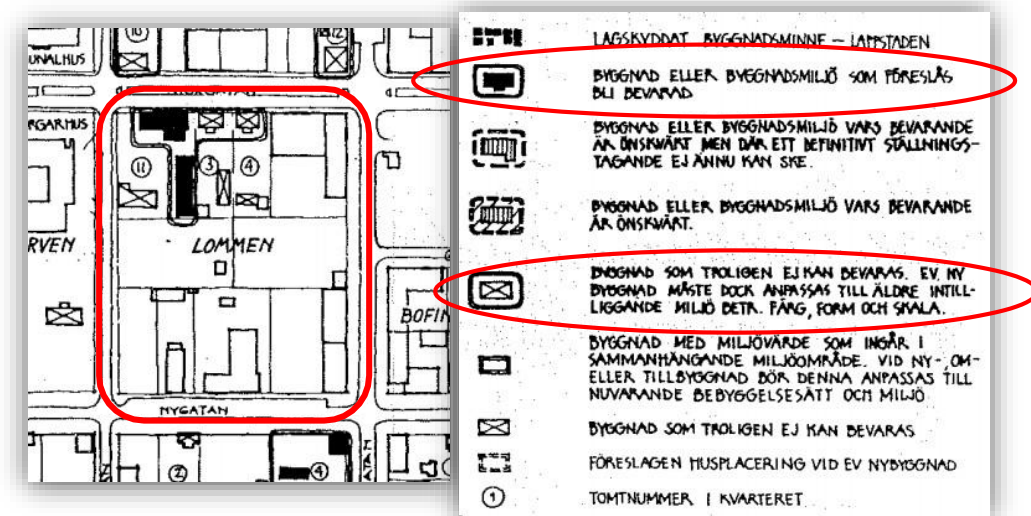
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I gällande översiktsplan är hela området utpekad som centrumbebyggelse. De nordvästra fastigheterna är även utpekade som bevarandevärd bebyggelse (Figur 2).



Figur 2. Utdrag ur översikt- och tillväxtplan för Arvidsjaur kommun (2015-11-24). Bakgrundskarta ©Lantmäteriet.

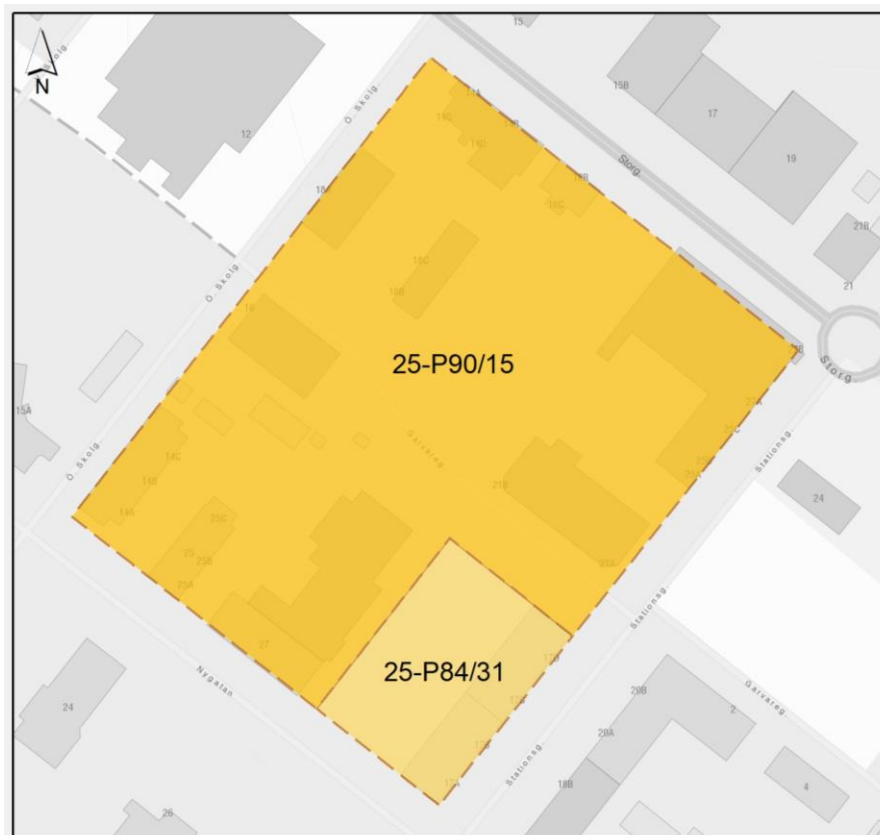
Kvarteret Lommen ingår i bevarandeplanen för Arvidsjaur centrum men enligt gällande översiktsplan rekommenderas att den planen bör revideras. Av bevarandeplanen (*Arvidsjaur centrum förslag till bevarandeplan*, NAB Konsult, april 1983, se utdrag figur 3) framgår vidare att de två byggnaderna på område 11 föreslås bli bevarade. Byggnaderna på område 3 (numera Lommen 18 och del av Lommen 17) och område 4 (numera Lommen 3 och del av Lommen 17) bedöms troligen inte kunna bevaras. Eventuell ny byggnad måste dock anpassas till äldre intilliggande miljö beträffande färg, form och skala.



Figur 3. Utdrag ur bevarandeplanen (NAB Konsult, 1982).

Detaljplan

För planområdet finns två gällande detaljplaner, 25-P90/15 "Lommen del av" samt 25-P84/31 "Kv. Lommen" (Figur 4). I gällande detaljplan som vann laga kraft 1989-10-23 är huvuddelen av kvarteret avsatt för bostäder, handel och kontor. Stora delar av kvarteret är utlagt som gemensamhetsanläggning. I samma plan medges också en byggrätt inom Lommen 3, men denna bedöms vara för liten för att inrymma tänkt handels-, kontors- och bostadsbyggnad.

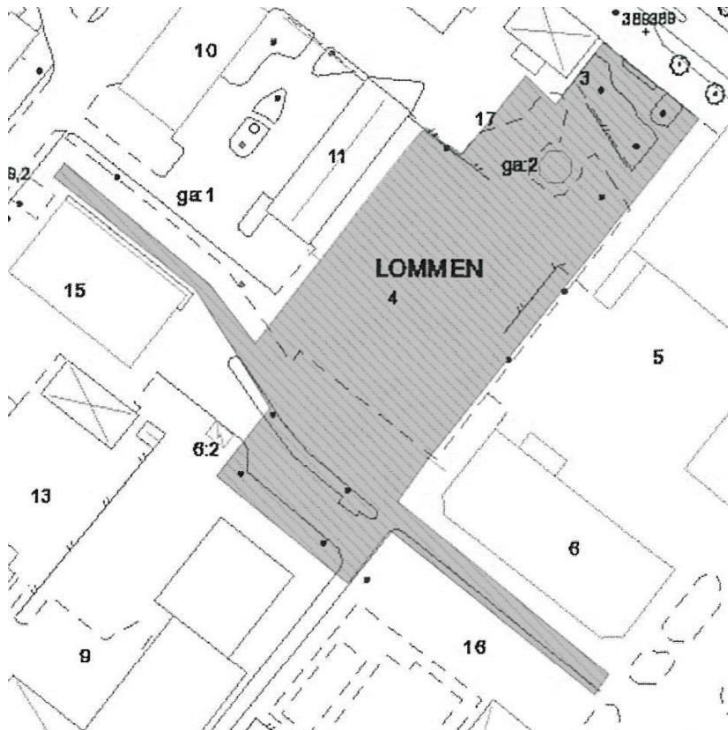


Figur 4. Detaljplaner för kvarteret Lommen. Bakgrundskarta ©Lantmäteriet.

Överenskommelse angående kvarteret Lommen

Lilla Eden (Lommen 3, 17 och 4) ägs av Arvidsjaurhem AB och utgör offentlig plats enligt kommunens lokala ordningsföreskrifter. Detta innebär bl.a. att polisens tillstånd krävs om platsen ska användas på annat sätt än vad ändamålet anger.

För att platsen ska kunna nyttjas på bästa sätt har Arvidsjaur kommun och Arvidsjaurhem AB skrivit under en överenskommelse (*Överenskommelse angående kvarteret Lommen*, 2014-04-25) där kommunen bl.a. tar över skötselansvaret för kvarteret med snöröjning, klippning och renhållning (Figur 5).



Figur 5. Karta över kommunens skötselansvar, enligt "Överenskommelse angående kvarteret Lommen" (2014-04-25).

Kommunala beslut i övrigt

År 2007 beslutade kommunstyrelsen att initiera en detaljplaneändring för kvarteret Lommen, centralt i Arvidsjaur samhälle, med avsikten att uppföra en galleria och flerbostadshus. Ärendet avslutades 2015-02-10 efter kontakt med Arvidsjaurhem AB då bolaget inte har några planer på att uppföra en galleria i området.

Den 20:e februari 2015 kontaktades bygg- och miljöenheten av ett lokalt företag som önskade bygga en affärslokal på cirka 500 m² på fastigheten Lommen 3 och del av Lommen 17 med bostäder på övervåningen. I detaljplan 25-P90/15 finns en byggrätt på Lommen 3 men byggrätten var för liten för att inrymma företagets önskemål varför en planändring var nödvändig. Miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden ställde sig 2015-03-11 positiv till att en planändring för kvarteret Lommen i Arvidsjaur samhälle skulle påbörjas.

Tekniska kontoret fick också 2015-03-24 i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda vilka ytor inom kvarteret Lommen som bör utgöra allmän plats.

Det lokala företaget som var intresserade av att förvärva marken för affärslokalen meddelade senare att de inte längre var intresserade. Kommunfullmäktige beslutade 2015-06-23 att uppdra till tekniska kontoret att påbörja en planändring när Arvidsjaurhem AB tagit beslut om att avyttra mark.

Arvidsjaurhem AB beslutade 2016-12-15 att om kommunen önskar köpa marken får VD i uppdrag att genomföra en försäljning under förutsättning att detaljplan kan fastställas enligt redovisat förslag.

Därefter har en diskussion förts om priset på marken och förutsättningarna för att kunna bygga en affärs/bostadsfastighet på marken mot Storgatan. Arvidsjaurhem AB behandlade åter frågan 2017-06-14 och senare även 2017-08-14 då de meddelade att kommunen erbjuds att köpa det markområde som avses planeras som ny affärsfastighet med bostäder eller kontor på samt markområde som avses iordningsställas som allmän plats/parkering/laddstolpar för elbilar. Kommunfullmäktige beslutade 2017-10-31 att kommunen ska förvärva aktuella markområden och att den exakta avgränsningen får hanteras i detaljplaneprocessen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rennäringen och Arvidsjaur kommun utgör renskötselområde enligt rennäringslagen. Planen omfattar redan bebyggd miljö. Planen berör endast mark inom Arvidsjaur samhälle vilket kan anses ha minimal påverkan på riksintresset då denna miljö redan är ianspråktagen.

Planområdet omfattas av det hinderfria området kring Arvidsjaur 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. Eftersom detaljplanen ligger inom tätorten och inte kommer tillåta för hög bebyggelse bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är i princip plant. Större delen av kvarteret består av öppna ytor. Utpekat område för ny affärslokal är idag en grönyta med några parkbänkar. Enstaka träd finns utspridda i kvarteret. Vegetationen påverkar inte planens utformning.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda inom denna del av Arvidsjaur. En geoteknisk undersökning genomförs innan grundläggningen påbörjas.

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.

Bebyggelseområden

I kvarteret finns idag flertalet fastigheter med olika användningssätt. I detaljplanen har samtliga bebyggda fastigheter samt delar av Lommen 17 planlagts som CB, dvs område för centrumhandel och bostäder. Syftet med kombinationen bostäder (B) och centrumhandel (C) är att till skapa möjligheter till utveckling inom området om så skulle önskas.

I den nordöstra delen av kvarteret ligger en matvarubutik samt ett flerbostadshus uppfört i fyra våningar (Figur 6). Exploateringsgraden för fastigheten (Lommen 5) regleras till totalt 1575 m² vilket motsvarar 60 % av fastighetsarean. Exploateringsgraden redovisas på plankartan som den faktiska byggnadsarean för flerbostadshuset och resterande areal för att motsvara totalt 60 % på övrig del av Lommen 5. Planen medger därmed en viss ökning av byggnadsarean för eventuellt nödvändiga komplementbyggnader eller utbyggnader för verksamheten. Höjden på befintlig

bebyggelse ligger på 18 m respektive 5,5 m i nockhöjd på Lommen 5. I planen möjliggörs en högre maximal nockhöjd (14 m) för den lägre bebyggelsen. Detta för att en påbyggnad av den lägre bebyggelsen ska vara möjlig men också för att få en mer enhetlig övergång av bygghöjder från nordvästra delen av planområdet till den nordöstra delen av planområdet. Högsta nockhöjd 18 m för den högre bebyggelsen (flerbostadshuset) stämmer överens med dagens förhållande.



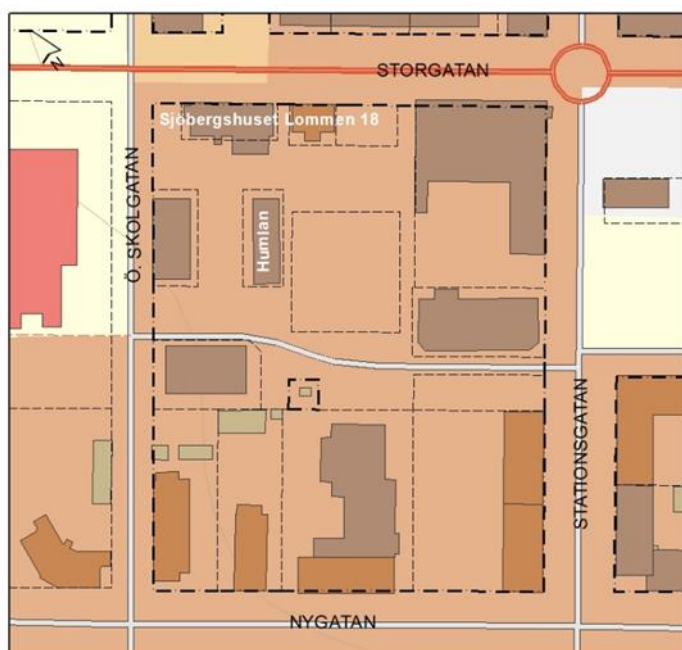
Figur 6. Byggnader på fastigheten Lommen 5, matvarubutik och flerbostadshus.

Centralt i kvarteret ligger handelsfastigheter, Lommen 6 och 15. Mellan dessa båda byggnader löper ett gångstråk och en gata genom kvarteret. Samt infarter till den allmänna parkeringen från vardera håll. Lommen 6 har i planen en reglerad största exploatering för byggnadsarea som överensstämmer med dagens förhållanden. För Lommen 15 möjliggör planen en mindre utbyggnad på cirka 30 m². Högsta nockhöjd är satt till 14 m för Lommen 6 och 15 m för Lommen 15.

Den södra delen av kvarteret består främst av bostäder men också handel, som bedrivs på Lommen 9. Detaljplanen skapar förutsättningar att utöka fastigheten Lommen 9 och möjlighet att utöka handelsbyggnaden på Lommen 9 till största exploatering 1450 m². Detta motsvarar en exploateringsgrad på 60 % inom användningsytan. Eftersom större delen av fastigheten Lommen 9 idag består av hårdgjord mark och en så pass stor byggrätt läggs ut i planen för fastigheten har bestämmelser satts i planen om att endast 80 % av markytan får hårdgöras och att takvattnet ska infiltreras på den egna tomten.

Lommen 13 är idag ombyggt till ett flerbostadshus. Huset användes tidigare till kyrka. I den södra delen av kvarteret har högsta nockhöjd satts till 18 m enhetligt för alla byggnader. Undantaget Lommen 9 så har byggnadsrätterna på befintliga fastigheter i den södra delen av kvarteret reglerats till 50 % byggnadsarea per fastighetsarea.

Planen föreslår en ändrad lovplikt där lovplikt krävs för uppförande av staket. Detta för att beakta den bevarandevärda bebyggelsen inom området samt av hänsyn till stadsbilden.



Skyddsvärd bebyggelse

I nordvästra hörnet av planen ligger en grupp med tre äldre byggnader med ett kulturhistoriskt värde som är viktiga för stadsbilden i Arvidsjaur (benämns som Sjöbergshuset, Lommen 18 samt Humlan, se figur 7). Samtliga av dessa byggnader på Lommen 11 respektive 18 har planlagts med rivningsförbud och denna byggnadsgrupp är viktig och värd att bevara i ursprungligt skick. Byggnaderna har kvar sin äldre karaktär av handelsbyggnad eller mindre verksamhetslokal. Det är trähus i två våningar, med sadeltak och en hel del fasadsnickerier i behåll.

Figur 7. Karta över bevarandevärd bebyggelse. Bakgrundskarta ©Lantmäteriet.

Enligt bevarandeplanen för Arvidsjaur centrum tillhör Sjöbergshuset (Lommen 11>2) ett av de tre stora handelshusen som uppfördes i början av 1900-talet (Figur 8). Huset är påbyggt i flertal omgångar och speciellt bottenvåningen mot storgatan bryter med stilen i övrigt.



Figur 8. Sjöbergshuset på Lommen 11>2.

Byggnaden på Lommen 18 uppfördes på 1890-talet och har genom tiderna tjänat som bl.a. handelsbod, telegraf och frisering (Figur 9). Byggnaden på Lommen 11>1, Humlan, uppfördes mellan 1903-1905 och har tidigare använts som hållstall för forbonder* och magasin. I dagsläget nyttjas byggnaden av Arvidsjaurs kommun till kulturskola och ungdomsgård (Figur 9).



Figur 9. Lommen 18 till vänster och Humlan på Lommen 11>1 till höger.

Vad gäller de kulturhistoriska byggnaderna är viktiga delar för att bevara karaktären att ha kvar sadeltak, en öppen takfot (Figur 10), entré med dubbeldörrar (Figur 11), fönstersättning (Figur 12), behålla typen av fasadpanel med dess indelning och snickerier (fönster- och dörrfoder, övrigt listverk) samt kulör- och färgtyp. Att tilläggsisolera så att takfot och fönster blir indragna och att isolera en stengrund med modernare skivmaterial skulle förstöra byggnadernas karaktär. Likaså ändrade fönstertyper eller ändrad fönstersättning eller färg och stil på taktäckningen. För att bevara dessa tre äldre byggnader har ett antal varsamhetsbestämmelser lagts ut i planen. Fasaden ska vara i trä och fortsatt målas med ljusa pasteller i oljefärg, undantaget Humlan (Lommen 11>1) som ska målas i röd falufärg. Fasadpanel med dess indelning får ej förändras och utvändigt tilläggsisolering är förbjuden. Sadeltak och öppen takfot ska behållas. På Sjöbergshuset (Lommen 11>2) ska taktäckningen vara av röd falsad plåt. På Lommen 18 och Humlan (Lommen 11>1) ska taktäckning vara av svart eller grå falsad plåt, papp, svarta eller gråa betongpannor.



Figur 10. Öppen takfot på Sjöbergshuset

Entréutformning med pardörrar (Figur 11) ska bevaras samt att stengrund får ej förvanskas eller övertäckas. Högsta nockhöjd överensstämmer med dagens förhållanden.



Figur 11. Entré med dubbeldörrar på Sjöbergshuset.



Figur 12. Fönster och takkupa på Sjöbergshuset.

Fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. På Sjöbergshuset (Lommen 11>2) har bestämmelsen k₁₀ Takkupor ska bevaras lagts till.

Den fjärde byggnaden på Lommen 10, projekterat 1985, är uppfört i äldre klassisk stil som en anpassning till angränsande bebyggelse. Denna byggnad har i plan reglerats vad gäller högsta nockhöjd (12 m), 70 % högsta exploateringsgrad per fastighetsarea och bestämmelsen f₁, fasad ska utformas i trä och målas med ljusa pasteller i oljefärg.

Ny bebyggelse

Ny byggnad för handel, kontor och bostäder på nuvarande Lommen 3 och del av Lommen 17 ska utformas med hänsyn till bebyggelse på Lommen 18 och 11. Vidare ska byggnaden utformas i trä och målas med ljusa pasteller i oljefärg. Ny byggnad ska även placeras med husliv i fastighetsgräns mot gata och entré ska finnas från Storgatan. För att följa befintliga träbyggnaders uttryck mot Storgatan har högsta nockhöjd bestämts till 14 m. För att värna om stadsmiljön och att merparten av de större byggnaderna i planen är placerade med husliv i fastighetsgräns mot gata har bestämmelsen p₁ att Byggnadsverk ska placeras med husliv i fastighetsgräns mot gata lagts till för fastigheterna Lommen 5, 6, 9, 10, 11>2, 14 och 18.

Planen medger en byggrätt på 500 m² inom användningsytan för den tänkta handels-, kontors- och bostadsfastigheten (nuvarande Lommen 3 och del av Lommen 17). Ytterligare byggrätt på 30 m² har lagts ut i södra delen av den tänkta handels-, kontors- och bostadsfastigheten (del av Lommen 17) där ny bebyggelse får ha en högsta nockhöjd på 5 m. Även för denna yta gäller att ny bebyggelse ska utformas i trä och målas med ljusa pasteller i oljefärg samt utformas med hänsyn till bebyggelse på Lommen 18 och 11.

Detaljplanen skapar förutsättningar till att utöka fastigheten Lommen 18 med del av Lommen 17. Exploateringsgraden för Lommen 18 medger möjlighet att bygga till 20 m². Exploateringsgraden på del av Lommen 17 söder om Lommen 18 medger möjlighet att bygga 30 m² där ny byggnad får ha en högsta nockhöjd på 5 m. Inom båda dessa användningsytor (Lommen 18 respektive del av Lommen 17) har utformningsbestämmelsen f₃, byggnadsverk ska utformas med hänsyn till bebyggelse på Lommen 18 och Lommen 11, lagts till.

Planen skapar möjlighet att bygga 20 m² respektive 40 m² på fastigheten Lommen 17. I nordvästra delen av planen på fastigheten Lommen 17, bredvid Lommen 11>2, har en byggrätt på 20 m² lagts ut i planen där ny bebyggelse får ha en högsta nockhöjd på 5 m. Mellan Lommen 11 och Lommen 10 har en byggrätt på 40 m² för Lommen 17 lagts ut i planen där ny bebyggelse får ha en högsta nockhöjd på 5 m. För båda dessa områden har utformningsbestämmelsen f₃, byggnadsverk ska utformas med hänsyn till bebyggelse på Lommen 18 och Lommen 11, lagts till.

Offentlig & kommersiell service

Planområdet ligger i Arvidsjaur centrum där offentlig och kommersiell service och handel finns tillgänglig.

Friluftsliv, lek och rekreation

Ett område på ca 440 m² har lagts ut i planen med markanvändningen Park och snöupplag vintertid. Syftet med parkområdet är att inrymma en lekyta och ytor med sittplatser. För den nya handels-, kontors- och bostadsfastigheten på nuvarande Lommen 3 och del av Lommen 17 finns möjlighet till en mindre, gemensam uteplats. Figuren nedan (Figur 13) visar en illustration över kvarteret Lommen och den gröna parkytan och fler grönytor som kan tillskapas i området.



Figur 13. Illustration över kvarteret Lommen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom kvarteret löper en gata som idag också används som gångpassage genom kvarteret. Gatan föreslås delvis bli gångfartsområde genom planbestämmelsen GATA₁. Infarterna till gångfartsområdet kommer att markeras med en upphöjning för att tydliggöra att här gäller gångfartsområde. De befintliga infarterna till området från Östra Skolgatan respektive Stationsgatan får markanvändningen GATA. En gång- och cykelväg föreslås löpa genom området från Nygatan till Storgatan. Angränsande gatunät påverkas inte av plangenomförandet.

Kollektivtrafik

Busstationen ligger ca 300 meter nordost om planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Ny detaljplan ska förbättra parkeringsmöjligheterna i centrala Arvidsjaur. Tre parkeringsytor har lagts ut i planen. Lommen 16 används idag som parkering för bl.a. systembolaget och Lino möbler och ska inrymma 16 parkeringsplatser. Ett större parkeringsområde har lagts ut på fastigheten Lommen 4. Tredje parkeringsområdet är avsett för längre fordon och husvagnsekipage samt ca 5 platser med laddstolpar för elbilar. Längsgående parkering kan anläggas vid Lommen 6 och Lommen

15. Figur 13 visar en illustration hur parkeringarna kan placeras inom markanvändningsytorna. Parkeringarna har lagts ut som kvartersmark. Parkering för att möjliggöra för kommunen att hyra ut vissa av parkeringsplatserna om behov uppstår.

Någon särskild cykelparkering bedöms inte behöva iordningsställas inom den allmänna platsmarken då besökare helst vill parkera direkt i anslutning till entrén till målpunkten och tillräckliga ytor i anslutning till varje målpunkt finns utlagda i planen.

Arvidsjaur saknar en egen parkeringsnorm men om andra kommuners p-norm tillämpas kan följande behov uppstå om ca 500 m² handels- och kontorsytor i bottenplan samt ca 500 m² bostäder (ca 5 lägenheter) på ovanvåningen etableras:

Butiker, detaljhandel	27 p-platser per 1000 m ² våningsyta
Kontor	22 p-platser per 1000 m ² våningsyta
Bostäder	1 p-plats per lägenhet

Parkeringsbehovet för nya bostäder blir 5 p-platser och för handel och kontor uppgår p-platsbehovet till 14 parkeringsplatser. Utrymme för parkering till de boende bedöms rymmas inom den nya handels-, kontors- och bostadsfastigheten.

Totalt tillskapas ca 63 nya parkeringsplatser inom det området som är utlagt som parkering samt gata, vilket täcker parkeringsbehovet för nuvarande bebyggelse samt planerad handels-, kontors- och bostadsbyggnad (Figur 13).

Merparten av parkeringsplatserna ska vara tillgängliga för allmän, gratis parkering mellan 7-24. Övrig tid ska vara avsedd för en fungerande snöröjning.

I kvarteret finns gemensamhetsanläggningar. Lommen GA:1 är inrättad för in- och utfart, lastning och lossning av gods, gång- och cykelväg samt utrymme för torghandel och plantering där deltagande fastigheter är Lommen 4, 6, 10, 11, 15 och 16. Lommen GA:2 avser anordningar för in- och utfart, lastning och lossning av gods, parkering och grönytor. Deltagande fastigheter är Lommen 3, 4, 10, 11 och 18. Ny detaljplan medger ökade möjligheter till handel och i planen finns område avsatt för grönytor och plantering. Planteringsytor kan även tillskapas kring parkeringarna (Figur 13). Planerad gång- och cykelväg samt områden för GATA kommer att förbättra områdets möjligheter till in och utfarter. Befintliga fastigheter kommer fortfarande att ha kvar sina platser för lastning och lossning av gods. Angöring och varuintag till den nya handels-, kontors- och bostadsbyggnaden kan anordnas från den nya parkeringsytan.

Hälsa, skydd och störningar

Farligt gods

Storgatan är utpekad som primär väg för farligt gods av trafikverket. Då detaljplanen medger bebyggelse inom ett redan bebyggt kvarter i centrala Arvidsjaur bedöms inte risken för hälsa och säkerhet vara förhöjd.

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

80 dBA, enligt uppgifter från Trafikverket (september 2018). De beräkningspunkterna ligger längs Storgatan ca 100-200 meter från planområdet. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Beräknade värden överskrider gränsvärdet för angivna bullernivåer vid nybyggnation och därav bör krav på nödvändiga åtgärder för ljuddämpning vid eventuell nybyggnation/ombyggnation avseende de fastigheter som ligger längs Storgatan ställas i planen.

I situationer där planerad bostadsbebyggelse inte klarar de grundläggande nivåerna som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller kan kommunen använda planbestämmelser om lägenhetsutformning. Det anges i förordningen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en fasad där ekvivalent ljudnivå uppgår till högst 55 dBA. I planen har därför bestämmelsen f₄ - Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida lagts till för fastigheterna som ligger längs med Storgatan.

Vegetation på mark, väggar och tak har en ljuddämpande effekt. Planen möjliggör för att skapa fler ytor för plantering av buskar och träd samt gräsytor. Ett område på ca 440 m² har lagts ut i planen med markanvändningen Park och snöupplag vintertid. Syftet med parkområdet är att inrymma en lektya och ytor med sittplatser men också planteringar i form av träd och buskar. Åtgärder för ökad grönska tillsammans med bestämmelser för lägenhetsutformning är i planen vidtagna åtgärder för ljuddämpning och för att skapa en god ljudmiljö. En mindre gemensam uteplats för den planerade nya handels-, kontors- och bostadsbyggnaden bedöms inrymmas på del av nuvarande Lommen 17 och bedöms kunna placeras i anslutning till byggnadens tysta sida.

Planens genomförande i sig anses inte bidra till ökade bullernivåer inom eller ikring området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande byggnad kan anslutas till kommunens VA-nät.

Värme

Ett antal fastigheter är anslutna till fjärrvärmenätet och möjlighet finns för ytterligare anslutningar. I kvarteret finns en del enskilda värmeanläggningar.

El

På fastigheten Arvidsjaur 6:2>15 står en transformatorstation. En användningsyta motsvarande 7x6 m har lagts ut kring transformatorstationen med användningen E – teknisk anläggning. Denna är mindre än skifte 15 av Arvidsjaur 6:2 eftersom övrig del planeras nyttjas som kvartersmark med användningen parkering. Parkeringsmarken läggs ut som prickmark, dvs att byggnad ej får uppföras, för att skapa ytterligare skydd för transformatorstationen.

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 avser säkerställa ändamålsenlig markanvändning inom planområdet och släcka ut gamla, inaktuella planer och bestämmelser. Planen avser även att skapa ett bättre planmässigt skydd för den kulturmässigt viktiga bebyggelsen som finns inom området och på ett tydligare sätt försöka säkerställa dess bevarande för framtida generationer.

De centrala delarna av kvarteret blir allmän plats och kvartersmark för parkeringsändamål där nya parkeringsplatser ordnas, samt anlagda grönytor med t.ex. sittbänkar. Parkeringsplatserna avser att tillgodose besöksparkering i kvarteret. Upprustningen av området bedöms skapa förbättrade förutsättningar för handelsfastigheterna inom området om de skulle vilja öppna upp en entré till verksamheterna även mot den centrala delen av kvarteret. Dessutom kan en ny gångväg från Storgatan anläggas.

Förtätningen kommer att innebära att närmiljön förändras för de boende i omgivande hus. En ökad exploatering innebär mer människor och trafik. Däremot kan en central förtätning i en redan bebyggd miljö, där infrastruktur är utbyggd, bedömmas som ett gott hushållande med mark och resurser. Totalt sett bedöms tänkt utveckling av området innebära en mer attraktiv stadsmiljö.

Riksintressen

Det hinderfria området för Arvidsjaur's 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 § Rennäringslagen). Planens markanvändning och genomförande av planen anses inte påverka riksintresset för rennäring eller samebyn negativt.

Exploatering och planbestämmelser

Utlagda varsamhets- och utformningsbestämmelser innebär att kulturmiljön säkerställs för framtiden och att en attraktiv stadsmiljö tillskapas

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 Lommen 9 försetts med bestämmelser som reglerar att takvatten ska infiltreras på tomten och att endast 80 % av marken får hårdgöras. Planområdets allmänna platsmark samt parkeringsytorna ska förses med grönska, diken och eventuellt dagvattenbassäng för att förbättra områdets motståndskraft för översvämning och framtida klimatförändringar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för så kallat utökat förfarande vilket innebär både 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.

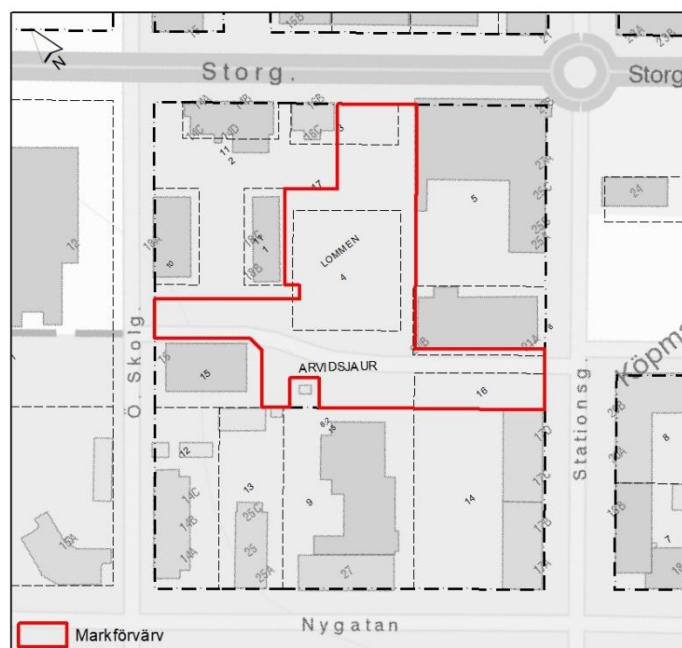
När planen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas. Genomförandetiden är beräknad till 10 år och har kommunalt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsrättsliga åtgärder

Planen skapar förutsättningar för en del fastighetsrättsliga åtgärder. Lommen 3 och delar av fastigheten Lommen 17 kan ombildas till en ny fastighet, likaså Lommen 18 och delar av Lommen 17. De centrala delarna av kvarteret som i detaljplanen blir allmän plats (PARK₁, GATA och GATA₁, delar av Lommen 4, 6 och 17) samt kvartersmark för parkering, P (Lommen 16 och delar av lommen 4 och 17) kan regleras till kommunens övriga gatufastighet, Arvidsjaur 6:2. Kommunen avser att förvärva ovanstående markområden av Arvidsjaurhem AB. Nedanstående karta (Figur 15) visar de markområden som kommunen avser att förvärva. Området som kommunen tänker sig köpa inkluderar även ett mindre markområde utlagt som kvartersmark för att möjliggöra en ökad exploatering för Lommen 9. Detta skapar sedan förutsättningar för kommunen att byta detta markområde mot det markområde inom Lommen 9 som är utlagt som gång- och cykelväg. Om kommunen och fastighetsägaren kommer överens om detta. Den planerade gång- och cykelvägen kan därmed även regleras till gatufastigheten Arvidsjaur 6:2.

Bebyggelsen på Lommen 11>2 är till viss del placerad utanför fastighetsgräns. Planen möjliggör ombildning av fastigheten så att delar av Lommen 17 regleras till Lommen 11>2 för att inrymma hela byggnaden i den fastigheten om fastighetsägaren så önskar.



Figur 15. Markområde som förvärfas av Arvidsjaur kommun.

Gemensamhetsanläggningar

I kvarteret finns gemensamhetsanläggningar som kommer att behöva omprövas då allmän platsmark planeras att läggas på delar av gemensamhetsanläggningarna. Detta görs genom en anläggningsförrättning som samfällighetsföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägaren som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om hos Lantmäteriet.

Ledningsrätter

El, tele, fjärrvärme, bredband och VA-ledningar berör planområdet och nya ledningar kan

tillkomma när ny byggnad uppförs. Mark som berörs av huvudledningar och distributionsledningar, samt servisledningar som korsar över fastighet för att förse intilliggande fastighet har försetts med u-område. Fjärrvärmeledningar har försetts med u-område för både servis- och distributionsledningar. U-området ska säkerställa tillgängligheten till nedgrävd ledning och marken får därmed inte bebyggas. I alla u-områden har prickmark lagts ut för att säkerställa att marken inte får föras med byggnad. På fastigheten Lommen 13 berörs två befintliga byggnader av i planen utlagt u-område och prickmark. Detta innebär att om dessa byggnader rivs eller brinner ned får de ej återuppföras. En bredbandsledning som korsar norra delen av Lommen 3 har undantagits u-område eftersom detta skulle omöjliggöra den tänkta handels-, kontors- och bostadsfastigheten. Bredbandsledningens dragning får behandlas vid en framtida försäljning av fastigheten.

Arbete pågår från Arvidsjaur Energi AB, Arvidsjaur stadsnät samt kommunens VA-huvudman med att via Lantmäteriet säkerställa ledningsrätt för samtliga deras ledningar inom samhället. Kommunen initierar frågan om ledningsrätt för berörda fjärrvärme, bredband och VA-ledningar inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Kommunen står för kostnaden för planläggningen. 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

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen är framtagen av nedanstående tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Erika Resin

Planförfattare

Samhällsplanerare

Arvidsjaur kommun

Britta Lundgren

Granskare

Samhällsplanerare

Arvidsjaur kommun

Antagen av Kommunfullmäktige 2019-04-23, § 56
Vunnit laga kraft 2019-05-28