



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lyckans industriområde

Arvidsjaur kommun, Norrbottens län

Upprättad av: Arvidsjaur kommun

Laga kraft: 2018-11-30

HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande (efter granskning)

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att säkerställa befintlig markanvändning samt att skapa förutsättningar för en mindre utökning av det detaljplanerade området i nordlig riktning.

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget sydväst om järnvägsgatan i Arvidsjauras samhälle.



Figur 1. Infart till planområdet vid Skillnadsgatan

Areal

Planområdet utgör cirka 28 ha.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Arvidsjaur 6:2, 9:1 och 9:3, 9:30 och 9:40 samt Lyckan 1:1 ägs av Arvidsjaur kommun. Arvidsjaur 9:41 ägs av det kommunägda bolaget Arvidsjaur energi. Övriga fastigheter inom det sedan tidigare planlagda området ägs av andra verksamheter och privatpersoner.

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 följande konsekvenser behöver belysas:

”Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte ska antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. I det fortsatta planarbetet behöver dock kommunen beakta följande:

Störningar för omgivningen i form av buller, lukt och ljus. Miljöpåverkan inom planområdet och spridning av föroreningar till angränsande vatten-, och markområden. Även eventuell påverkan på riksintressen bör belysas.”

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Huvuddelen av marken inom området är i gällande översiktsplan utlagt för handel och småindustri. Ett område inom planområdet är dock utlagt för ”fritid” då det inom industriområdet finns ett område som utarrenderas till Arvidsjaur Trädgårdssällskap och som nu nyttjas för odlingslotter tills dess att marken behövs för industriändamål.

Detaljplan

För området gäller detaljplanerna 25-P93/18, 25-P90/72, 25-P87/22, 25-P83/34, 25-P78/38, 25-ARS-43. Enligt gällande detaljplaner är området utlagt för industri, teknisk anläggning (transformatorstationer), småindustri och fordonsservice. En mindre del av området är inte planlagt sedan tidigare.

Kommunala beslut i övrigt

Vid ett flertal tillfällen har det diskuterats i miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden att befintliga detaljplaner är i behov av översyn. Miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden uppdrog 2017-03-15, § 15 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja en detaljplaneändring avseende hela Lyckans industriområde under förutsättning att planavtal tecknas med Tore Lidman avseende hans del av planarbetet. Planavtal har tecknats 2017-04-03.

Riksintressen

Planen omfattas av det hinderfria området kring Arvidsjaurs skjutfält men planens syfte påverkar inte det hinderfria området. En mycket liten del av planområdet (del av det område som planläggs som gata/naturmark i planområdets södra del) ligger också inom influensområdet för försvarsmakten inom vilket samråd av samtliga ärenden ska ske med Försvarsmakten. Samråd med Försvarsmakten kommer därför att ske under planprocessen.

Miljökvalitetsnormer

I vattenmyndigheternas klassning av ytvattenförekomster har Sågbäcken (som rinner i anslutning till 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 miljökvalitetsnormerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur*****Mark och vegetation***

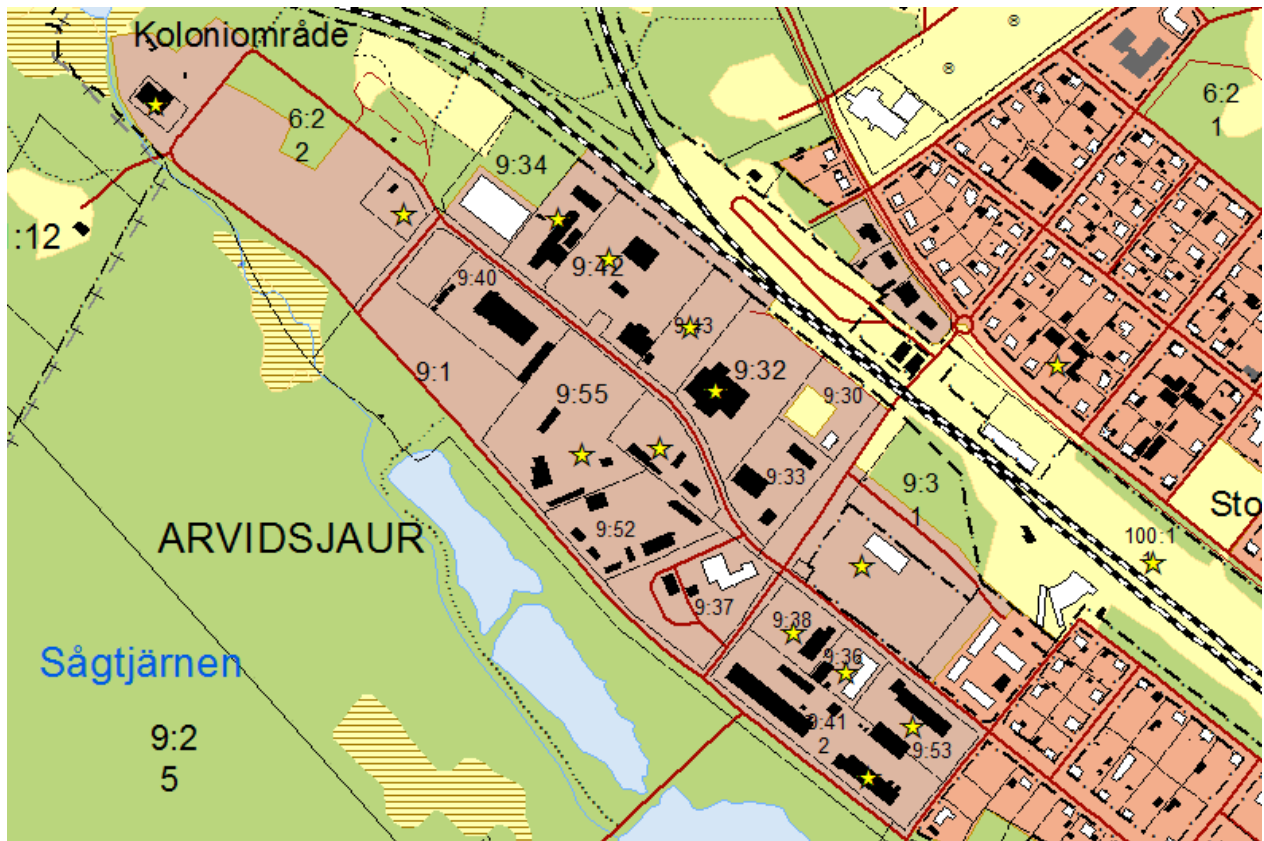
Planområdet består av ett relativt plant landskap och utgörs i huvudsak av ianspråktagen industrimark och skogsmark. I norr gränsar planområdet mot järnvägen. Inom området finns inga kända naturvärden. Sågbäcken som rinner i anslutning till planområdet omfattas av strandskydd. Ett smalt markområde i planområdets södra del har lagts ut som allmän plats, natur.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning kan behöva göras i samband med bygglov.

Förorenad mark

Inom Arvidsjaurs kommun har Länsstyrelsen identifierat 150 stycken potentiellt förorenade objekt. Av dessa har 36 stycken objekt inventerats med MIFO-metodiken. Inom planområdet finns ett antal potentiellt förorenade områden. Kartan visar lokaliseringen av de potentiellt förorenade områdena.



Figur 2. De gula stjärnorna markerar fastigheter med potentiellt förorenade områden inom planområdet

Fastigheten Arvidsjaur 9:55 sanerades 2017. Fastigheten Arvidsjaur 9:32 har utretts men där har man konstaterat att några föroreningar inte finns som behöver utredas vidare. Eftersom övrig markanvändning är pågående har kommunen i dagsläget inte ställt några krav på vidare utredning av eventuella markföroreningar. Skulle någon av de övriga verksamheterna avslutas kommer kommunen att ställa krav på markundersökningar på aktuell plats för att kommunen sedan ska kunna ta ställning till om sanering är nödvändigt.

Eftersom området utgör ett befintligt industriområde gör kommunen bedömningen att föreslagen markanvändning i planen utgör en lämplig markanvändning.

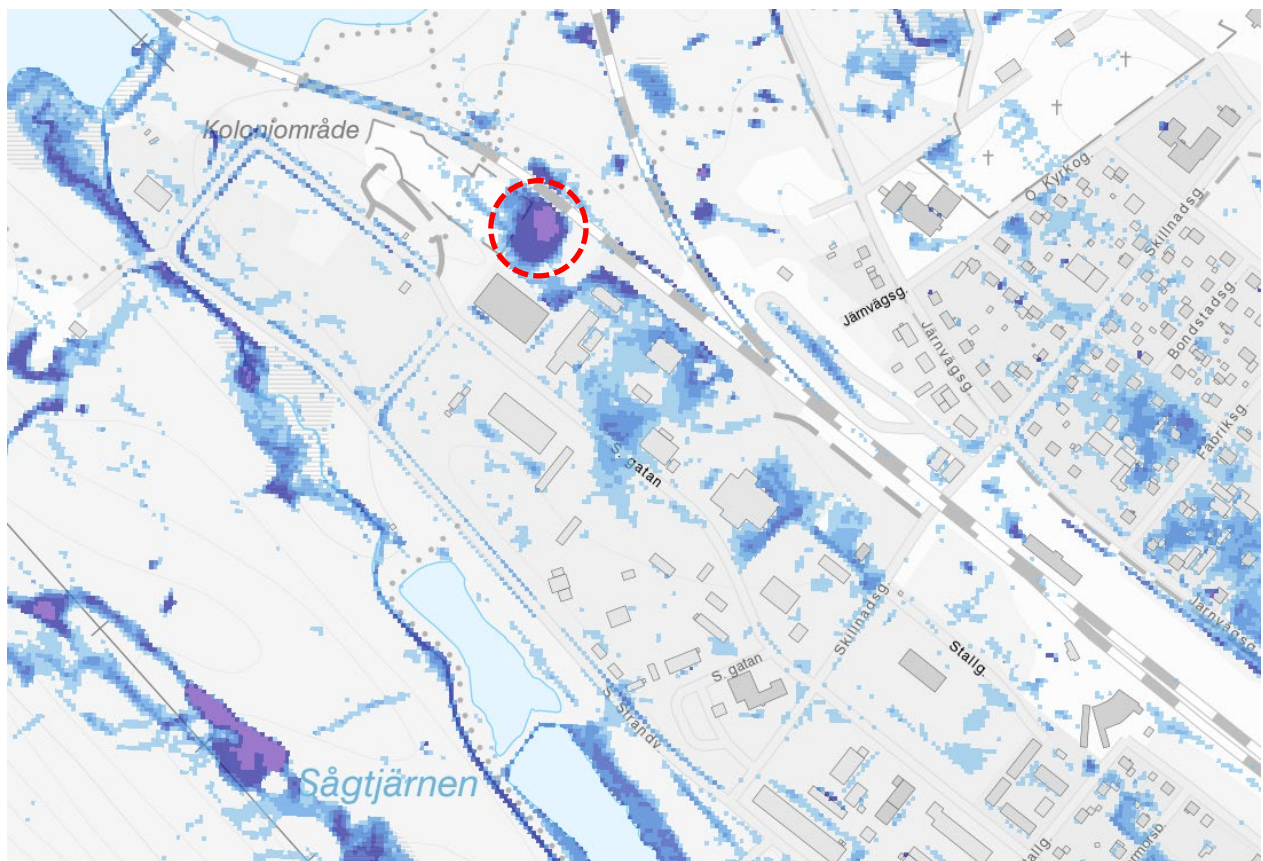
Befintlig markanvändning inom planområdet bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan. Inom området finns idag en verkstad där reparationer sker, en tillverkningsindustri som tillverkar spjut, förrådslokaler samt uppställningsplatser för bilar och tyngre fordon. Den främsta risken för påverkan utgörs av uppställning av fordon och den risk för utsläpp av oljor och drivmedel som detta innebär. Miljöpåverkan bedöms dock vara mycket liten. Tillsyn inom industriområdena sker kontinuerligt.

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 hälsorisken (undantaget fritidshus och enklare byggnader). Om inte en radonundersökning genomförs bör radonsäkert byggande tillämpas.

Risk för skred/ras/erosion eller översvämning

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. Enligt denna skulle kraftiga långvariga regn eller skyfall kunna ge upphov till mindre lokala översvämningar inom planområdet. Detta främst inom fastigheterna på norra sidan södra gatan, väster om Skillnadsgatan. Störst konsekvenser bedöms enligt kartering kunna uppkomma på fastigheten Arvidsjaur 9:34 som ägs av Staten genom Fortifikationsverket. För att undvika översvämningssproblematik har prickmark (mark som inte får förses med byggnad) lagts ut på en mindre del av denna fastighet samt en del av angränsande kommunalt ägda fastighet (berört område markerat med streckad ring).



Figur 3. Kartan visar ett utdrag ur skyfallsanalysen för framtida 100-års regn

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden***Befintlig bebyggelse***

Bebyggelsen inom planområdet nyttjas såväl för verksamheter som lager, tillverkning och handel med skrymmande varor med begränsad omgivningspåverkan som produktionsanläggningar, verkstäder och gräv- och schaktfirmor. Viss föreningsverksamhet finns också inom området då Silver Road Cruisers arrenderar en fastighet inom planområdet för den klubbstuga som föreningen äger. Även skoterföreningen arrenderar ett område för sin verksamhet för uppställning av fordon och förråd. Inom området finns också ett område som utarrenderas till Arvidsjaur Trädgårdssällskap och nyttjas som odlingslotter tills dess att marken behövs för industriändamål. Arvidsjaur brukshundsklubb avser också att köpa mark av kommunen för uppförande av en hundhall inom området.



Figur 4. Traktor- och husvagnsservice

Tillkommande bebyggelse

Planen medger en utveckling av området med industri och verksamheter. Närmast bostadshusen läggs marken ut som småindustri, som ej ska vara störande för närboende samt mark för verksamheter för att undvika störningar för de boende. Som tillfällig användning tillåts odlingslotter inom del av planområdet till dess att området behövs för industriändamål. Befintlig och planerad föreningsverksamhet inom planområdet (Silver Road Cruisers klubbstuga, Arvidsjaur

Snöskoterförenings markområde för uppställning av fordon och förråd samt planerad hundhall) bedöms inrymmas inom användningen.

För fastigheten Arvidsjaur 9:3, Furuheden 2 samt fastigheterna som avgränsas av Lyckanvägen, Södra strandvägen, Södra gatan och Stallgatan har användningen kontor även lagts ut.

Högsta byggnadshöjd sätts till 26 meter inom merparten av planområdet men för de fastigheter som ligger närmast bostadshusen regleras högsta byggnadshöjd till 8 respektive 12 meter beroende på avståndet till bostadshusen (lägst höjd närmst bostadshusen). Området delas även av från omkringliggande bostadshus med gator som separerar bebyggelsen.

Prickmark (mark som inte får förses med byggnad) läggs ut om 4,5 meter mot gata och 15 meter mot järnväg.

Ett antal markområden läggs också ut för transformatorstationer.

Offentlig och kommersiell service

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

Vattenområden

I anslutning till planområdet rinner en mindre bäck, Sågbäcken. Utanför planområdets sydvästra del rinner bäcken genom en vägtrumma under den väg som leder ut från planområdet till fastigheten Lyckan 1:12.

Gator och trafik

Inom planområdet finns ett antal lokalgator för kommunikation inom området. Tillfart till planområdet från Arvidsjaur centrum sker i huvudsak via Skillnadsgatan eller Södra gatan. Längs del av Skillnadsgatan finns en separat gång- och cykelväg. Vid korsningen Skillnadsgatan/Södra gatan övergår den separata gång- och cykelvägen till en markerad gång- och cykelbana på gatan. Även längs Södra gatans östra del finns en markerad gång- och cykelbana på gatan. Längs del av Stallgatan är vägen kantad av trottoar för gångtrafik. I övrigt finns inga separata GC-vägar utan gatunätet nyttjas för blandtrafik.

För att undvika ytterligare utfarter mot Skillnadsgatan läggs utfartsförbud ut med undantag för befintliga utfarter för fastigheterna.

Skoterleder

Söder om och i utkanten av planområdet går en viktig skoterled som på sin väg upp mot Vittjåkk-Akkanälke naturreservat korsar tillfartsvägen till fastigheten Lyckan 1:12. Därutöver finns en skoterled som passerar genom nuvarande område med odlingslotter och en dispensled för Lyckanvägen som möjliggör för skoteråkare att på ett ytterligare sätt transportera sig till skoterleden söder om planområdet. Den del av skoterleden som korsar kvartersmarken på Arvidsjaur 6:2 kan komma att flyttas eller tas bort om någon exploatör i en framtid skulle önska köpa markområdet och anser att skoterleden är i vägen för verksamheten. Alternativ sträckning finns redan i dagsläget.



Figur 5. Skoterleder inom området markerade med rött, planområdesgränsen med gul/svart

Störningar

Stall utanför planområdet

Knappt 100 meter från planområdet ligger ett stall som drivs av föreningen Lyckans stallbacke, som anlades 2007. Tillståndet från 2007 avser hållande av maximalt 9 stora hästar eller 11 c-ponnyer. Tillståndet är tidsbegränsat och gäller till och med 30 december 2017 varför föreningen behöver ansöka om ett nytt tillstånd hos länsstyrelsen om de avser att bedriva verksamhet där även fortsättningsvis.

Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen. Ofta blir påverkan större ju fler djur som finns inom ett område, men inte alltid. De mest typiska störningarna, eller olägenheter som är det lagtekniska begreppet, är lukt, flugbildning, damning, höga ljud (höfläktar, råmanden tidiga morgnar) skarpt ljus (vid ridbanor) och annat. I fråga om hästar tillkommer en befarad hälsorisk; risken för spridning av allergen. Samspelet mellan PBL och miljöbalken (MB) ställer krav på att beslut enligt PBL ska stå sig vid en tillsynsprövning enligt MB. Samtidigt ska man komma ihåg att en tillämpning av MB också kan stödja en tillämpning av PBL. Djurhållning av viss omfattning är förenad med både krav på tillstånd och anmälningsplikt. Tillstånds- och tillsynsmyndigheten kan ställa krav på åtgärder hos verksamheten för att begränsa dess omgivningspåverkan. Sådana villkor kan göra en samexistens mellan djurhållning och människor möjlig i fall där störningarna i annat fall skulle betraktas som oacceptabla.

Boverket har tagit fram en vägledning (Vägledning för planering för och invid djurhållning, Boverket maj 2011) för tillämpning av PBL när det gäller att bedöma möjligheterna till samexistens mellan å ena sidan djurhållning och å andra sidan känsliga miljöer som bostadsområden, skolor, daghem m.m. Av Boverkets vägledning framgår att verksamhetens art och omfattning måste beaktas. Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar. Några få hästar ger oftast obetydlig störning medan ridskola eller travbana med många hästar och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till betydligt större olägenheter. Av vägledningen framgår även att vegetation som skogspartier, buskage mm kan utgöra minska störningarna för omgivningen.

Avståndet från stallet till närmsta bostadshus är 900 meter. I aktuellt fall avgränsas stallverksamheten genom ett 90 meter brett skogsparti varav cirka 50 meter ägs av kommunen. Sammantaget gör kommunen bedömningen att föreslagen detaljplan utgör en lämplig markanvändning.

Övrigt

Närmast bostadshusen i planområdets östra del läggs marken ut som småindustri, som ej ska vara störande för närboende samt mark för verksamheter och kontor för att undvika störningar för de boende.

Befintliga verksamheter inom området är främst verkssamma dagtid, men visst arbete kan förekomma tidigt på morgonen och på kvällstid med traktorer och maskiner inom vissa delar av området beroende på vilken verksamhet och vilken säsong på året det är. Verksamheternas aktiviteter bedöms inte påverka de boende negativt och ev. tillfälliga störningar bedöms som betydligt lägre än vid vanlig snöskottning av lokalgator (enligt uppgift från ett par olika boende på Stallgatan i anslutning till industriområdet).

Högsta byggnadshöjd sätts till 26 meter inom merparten av planområdet men för de fastigheter som ligger närmast bostadshusen regleras högsta byggnadshöjd till 8 respektive 12 meter beroende på avståndet till bostadshusen. Detta för att minska påverkan på bl. a. landskapsbilden för den närliggande bostadsbebyggelsen.

Området gränsar i norr till järnvägen. Trafikverket och Inlandsbanan brukar hävda ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från spårmit. För att uppnå detta har prickmark om 15 meter lagts ut mot järnvägen. Kommunen bedömer inte att föreslagen markanvändning inom planen innebär att några ytterligare krav på bullerdämpande åtgärder skulle kunna uppkomma än vad som eventuellt redan idag skulle kunna ställas på Inlandsbanan med anledning av redan existerande bebyggelse.

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

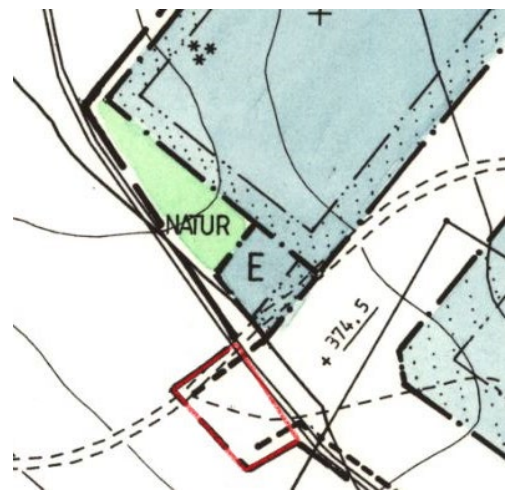
Vissa av fastigheterna är anslutna med bredbandsfiber (stadsnät). Möjlighet finns att ansluta ytterligare fastigheter.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram.

UPPHÄVANDE AV DETALJPLAN FRÅN ÅR 1987

Planförslaget innebär att en mindre yta i planområdets utkant upphävs. Den gamla detaljplanen (25-P93/18) vann laga kraft 1993-01-04 och dess genomförandetid gick ut 2003-01-04. Ett upphävande av dessa delar av planen kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan, är förenligt med kommunens översikts- och tillväxtplan (samt länsstyrelsens granskningsyttrande över denna) och den yta som berörs av upphävandet kan inte antas vara av betydande intresse för allmänheten eller på annat sätt av stor betydelse. Sedan detaljplanen vann laga kraft har fastigheten Lyckan 1:12 avstyckats för stallverksamhet och tillfartsvägen till Lyckan 1:12 har lokaliserats till en annan position än vad som var avsett i planen. Denna del av den gamla planen föreslås därmed upphävas.



Figur 6. Röd markering visar vilken del av planen som avses upphävas

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för så kallat utökat förfarande 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 ca en månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs handläggningstiden.

När planen vunnit laga kraft kan genomförandet påbörjas. Genomförandetiden är beräknad till 10 år.

Något markanvisningsavtal eller exploateringsavtal avses ej upprättas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Det finns ett antal ledningsrätter inom planområdet. I plankartan har markreservat (u-områden) lagts ut för samtliga befintliga ledningsrätter. I vissa fall är dessa områden delvis bebyggda. Befintliga byggnader inom u-områdena kan därmed inte återuppföras vid eventuellt behov.

Inom planområdet finns ett servitut till förmån för Arvidsjaur 9:42 som belastar Arvidsjaur 9:43. Ändamålet är rätt att använda ett område för underhåll av fasad.

Inom planområdet finns även ett servitut till förmån för Arvidsjaur 9:41 som belastar Arvidsjaur 9:53 där ändamålet är kulvert, panncentral. Utöver detta finns även avtalservitut för transformatorstationer och en kraftledning.

Utanför planområdet finns även officiälservitut för väg som berör fastigheterna Lyckan 1:1 och Lyckan 1:12 som möjliggör infart till Lyckan 1:12 som är privatägd samt möjliggör för passage för Lyckan 1:1 via fastigheten Lyckan 1:12 in på övriga delen av Lyckan 1:1.

Planen skapar förutsättningar för att kunna reglera del av Arvidsjaur 6:2 till fastigheten Arvidsjaur 6:52 om del av Arvidsjaur 6:2 säljs till fastighetsägaren till Arvidsjaur 6:52.

Planen skapar även förutsättningar för ytterligare avstyckningar/fastighetsregleringar från kommunens fastigheter Arvidsjaur 6:2 och Arvidsjaur 9:1. Fastigheten Arvidsjaur 9:3 kan säljas i sin nuvarande form.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Kommunen tillsammans med fastighetsägaren till Arvidsjaur 6:52 står för kostnaden för planläggningen. Planavgift avses tas ut i samband med bygglov enligt sedan tidigare fastställd taxa för övriga fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk undersökning 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 som rinner i anslutning till planområdet samt den mindre tjärnen väster om planområdet omfattas av strandskydd då de redovisas på Norrbottenskartan i skala 1:500 000 som är grunden för länsstyrelsens beslut om avgränsning vid sjöar och vattendrag i Norrbottens län 1999-06-11.

Strandskyddet återinträder då automatiskt när en ny detaljplan börjar gälla om strandskyddet inte aktivt upphävs i planen. En bestämmelse har därför lagts in i detaljplanen om att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Marken har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som innebär att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planen är framtagen av nedanstående tjänstepersoner på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Agneta Naucière
Samhällsplanerare
Arvidsjaur kommun

Britta Lundgren
Samhällsplanerare
Arvidsjaur kommun

Antagen av Kommunfullmäktige **2018-10-30, § 118**
Vunnit laga kraft **2018-11-30**