

Samråd om detaljplan för del av Dalkarlså 3:10

Detaljplanen hanteras med ett **standardförfarande**. Under samrådstiden som har pågått mellan den **30 november – 20 december 2022** har samråd skett med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen.

Samrådshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har fått tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under samrådstiden har totalt 6 skriftliga yttranden inkommit.

Samrådsredogörelsen redovisar samtliga av de skriftliga synpunkterna som har inkommit under samrådet samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i planakten hos Kommunstyrelsen.

Yttranden har inkommit enligt följande:

YTTRANDEN OCH KOMMENTARER

1. Länsstyrelsen	2022-12-20
2. Trafikverket	2022-12-06
3. Skanova (Telia Company)	2022-12-12
4. Skellefteå kraft	2022-12-14
5. BygdaNet	2022-12-19
6. Lantmäteriet	2022-12-19

1. Länsstyrelsen, 2022-12-20

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommun att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter på sådan som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

Övrigt, råd avseende tillämplig av PBL

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen mer utförligt bör beskriva befintlig bebyggelse i planområdets närhet samt hur tillkommande bebyggelse på bästa sätt kan anpassas till den avseende exempelvis struktur, färg, byggnadsarea och taktyp/lutning. Kommunen bör också överväga att genom bestämmelser i plankartan reglera utformning och struktur för tillkommande bebyggelse för att säkerställa en bättre anpassning.

***Kommentar:** Planhandlingarna har förtydligats i enlighet med länsstyrelsens yttrande angående beskrivning av kulturmiljön i planbeskrivningen. Däremot bedöms planförslagets reglering på plankartan styra tillräckligt för att säkerställa en bra anpassning till befintlig bebyggelse. Utformningsbestämmelser ska alltid vara väl underbyggda och ha ett tydligt stöd i planens syfte. Ytterligare reglering bedöms inte ha stöd i planförslagets syfte.*

2. Trafikverket, 2022-12-06

Trafikverket avstår från att yttra sig då planförslaget inte berör statlig infrastruktur.

***Kommentar:** -*

3. Skanova (Telia Company), 2022-12-12

Skanova har ingen erinran.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av planförslaget.

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

***Kommentar:** Robertsfors kommun tackar för inkommit yttrande. Det framgår under rubrik **Planekonomisk bedömning** att exploatör/fastighetsägare bekostar de åtgärder de initierar. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.*

4. Skellefteå kraft, 2022-12-14

Skellefteå kraft har ingen erinran. Däremot upplyser de om att fel enhet har använts för högspänningsledning under rubrik **El och värme**.

***Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats med rätt enhet (kilovolt, kV).*

5. BygdaNet, 2022-12-19

BygdaNet har ingen erinran.

Kommentar: -

5. Lantmäteriet, 2022-12-19

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

På sid. 28-29 i planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att exploatören ska ansvara för och bekosta anläggande av nya gator samt teknisk försörjning. På sid. 29 i planbeskrivningen anges att kommunen ska ansvara för VA, men på sid. 28 anges att kostnaden för anläggandet av VA regleras i exploateringsavtalet. Det är således något oklart hur ansvar och kostnad för VA ska fördelas.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens **huvudsakliga innehåll** liksom **konsekvenserna** av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa **konsekvenserna** (se ovan).

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med ytterligare information om vad som kommer att ingå exploateringsavtalet under rubrik **Exploateringsavtal**.

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen är lagd i närhet till Dalkarlså 3:10s norra gräns mot Dalkarlså s:3. Läget för denna fastighetsgräns är oklar. Kommunen har undersökt gränsen och inte kunnat finna några befintliga gränsmarkeringar.

I dessa fall kan det ofta vara lämpligt att göra en fastighetsbestämning för att bestämma gränsens läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuell anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

På sid. 6-7 i planbeskrivningen anges att planområdesgränsen är lagd en bit in på Dalkarlså 3:10 för att försöka undvika att planlägga samfälligheten. Detta misstämmer med skrivningen på sid. 29 vars anges att plangränsen följer fastighetsgränsen. Här behövs justering av texten.

Kommentar: *Plangränsen ligger utanför samfälligheten. Att planlägga någon annan fastighet än Dalkarlså 3:10 är inte syftet. Nya fastigheter avses endast avstyckas från berörd fastighet. Lantmäteriets yttrande föranleder att informationen kring den norra fastighetsgränsen/plangränsen har förtydligats i planbeskrivningen. Fastighetens läge fastställs inte i samband med aktuell planprocess.*

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

På sid. 27 i planbeskrivningen gör kommunen en prövning om planbestämmelserna d₁ och d₂ är förenliga med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § 1 st. FBL. Lantmäteriet vill upplysa kommunen att kravet på förenlighet med FBL (enligt 4 kap. 18 § 3 st. PBL) enbart gäller planbestämmelser om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter, s.k. fastighetsindelingsbestämmelser (FIB), d.v.s. sådana planbestämmelser som regleras i 4 kap. 18 § 2 st. PBL. Kravet på förenlighet med FBL gäller inte största eller minsta fastighetsstorlek och markreservat för gemensamhetsanläggning, d.v.s. sådana planbestämmelser som regleras i 4 kap. 18 § 1 st PBL.

Kommunen behöver således inte pröva om planbestämmelserna d₁ och d₂ är förenliga med nämnda lagrum i FBL.

Kommentar: *Planbeskrivningen är reviderad utifrån Lantmäteriets yttrande.*

SERVITUT

På sid. 27 i planbeskrivningen anges att det finns två servitut inom planområdet. Korrekt är att det finns två servitut som belastar Dalkarlså 3:10. Har kommunen tagit reda på huruvida servitutet belastar marken inom planområdet eller mark utanför planområdet?

Kommentar: *Kommunen har nu säkerställt att servitutet inte belastar planområdet, planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.*

KOMMUNALT VERKSAMHETSOMRÅDE FÖR VA

På sid. 23 i planbeskrivningen anges att planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lantmäteriet vill härmed observera kommunen på att kommunen enligt 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster är

skyldig att tillhandhålla vatten och avlopp inom verksamhetsområdet. Kommunen kan alltså inte frånsäga sig det ansvaret och det är inte möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp inom kommunalt verksamhetsområde.

Kommentar: Kommunen kommer att tillhandahålla med vatten och avlopp, vilket framgår under **Tekniska frågor**. Kommunen har inför granskningsskedet undersökt möjligheten för tillkommande bostadsfastigheter inom planområdet att ansluta till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen. Detta är möjligt och planbeskrivningen har uppdaterats med den informationen. Texten under **Organisatoriska frågor** har även reviderats för att tydliggöra uppdelningen av ansvaret.

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.)

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma **rubriknivå** som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Genom att rätt **rubriknivå** används, så framgår det att genomförandetid varken är en egenskapsbestämmelse eller någon planbestämmelse över huvud taget.

Kommentar: Enligt 4 kap. 21 § ska kommunen ange en genomförandetid i detaljplanen. Plankartan är justerad så att det framgår att genomförandetiden inte är någon planbestämmelse genom att sätta samma rubriknivå som rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

FASTIGHETSILDNING

På sid. 26 i planbeskrivningen anges att "fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning". Korrekt formulering är "fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanläggning eller klyvning".

Kommentar: Planbeskrivningen är reviderad till "fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanläggning eller klyvning".

Samhällsbyggnadskontoret
2023-04-21

Sara Forsberg
Byggnadsinspektör
Robertsfors kommun