



Granskningsutlåtande

hörande till ändring av ”Detaljplan för del av fastigheten LUGNET 1:4” i

Arjeplogs kommun, Norrbottens län

2024-03-01

Sammanfattning av planförslaget

Ett förslag till ändring av ”Detaljplan för del av fastigheten LUGNET 1:4” i Arjeplogs kommun har upprättats av samhällsbyggnadsenheten.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa en större byggrätt inom befintlig detaljplan, då det under planens genomförande har framkommit att nuvarande exploateringsgrad inte rymmer marknadens vanligaste typhus med tillhörande garage. Kommunen vill därför höja exploateringsgraden från 20 procent av fastighetsarean till 250 kvadratmeter per fastighet för att kunna erbjuda attraktiva fastigheter.

Sammanfattning av processen

Förslaget till ändring av detaljplanen var ute på samråd under perioden 21 mars 2023 till och med 11 april 2023. Detaljplanen skickades ut till berörda myndigheter och sakägare samt funnits tillgänglig digitalt på Arjeplogs hemsida och fysiskt på kommunhuset.

Under samrådet inkom inga yttranden som föranledde förändring av planförslaget. Förslaget till ändring av detaljplan skickades därefter ut på granskning under perioden 2 februari 2024 till och med 23 februari 2024. Planhandlingarna har under granskningen skickats ut till berörda myndigheter och sakägare. Handlingarna har även funnits tillgänglig digitalt på Arjeplogs hemsida och fysiskt på kommunhuset.

De yttranden som inkommit under granskningen redovisas nedan i normal text medan kommunens svar redovisas i *kursiverad text*.



Inkomna granskningsyttranden

Länsstyrelsen Norrbotten

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Förslaget till rubricerad detaljplan strider inte mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900).

***Kommentar:** Kommunen har noterat länsstyrelsens bedömning.*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-09-25) har följande noterats:

Lantmäteriet vidhåller in inställning att det är en olycklig och delvis missvisande redogörelse om gemensamhetsanläggningen. Det är till syvende och sist Lantmäteriet som bedömer vilka fastigheter som ska del i en gemensamhetsanläggningen. Vidare är det mer än troligt att en fastighetsägare ”väljer” att delta och vi beslutar om deltagandet, då är fastigheten delägare i gemensamhetsanläggningen tills Lantmäteriet antingen omprövar deltagande eller föreningen och fastighetsägaren avtalar om utträde, vilket i sin tur ska godkännas av Lantmäteriet innan det blir rättsligt gällande.

I övrigt ser Lantmäteriet inga hinder mot planförslaget.

***Kommentar:** Ändringen av detaljplanen behandlar endast en förändring av byggrätten, som utökas från 20 procent av fastighetsarean till 250 kvadratmeter per fastighet. Skrivningen om gemensamhetsanläggningen tillhör den gällande detaljplanen och omfattas därför inte av den nu aktuella ändringen av detaljplanen. Av denna anledning har skrivningen om gemensamhetsanläggningen inte justerats i och med ändringsförslaget.*

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot ändring av planen.

***Kommentar:** Kommunen har noterat Trafikverkets yttrande.*



Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga ytterligare synpunkter än de som framförts i samrådet.

***Kommentar:** Yttrandet i samrådet rörde minsta avstånd till byggnad och brännbart material på 5 meter samt en önskan från Vattenfall Eldistribution AB om att prickmark eller bestämmelse skulle tillföras planen för att säkerställa detta när byggrätterna utökas.*

Befintlig nätstation har placerats cirka 3 meter ifrån fastighetsgränsen. I gällande detaljplan anges att huvudbyggnad respektive komplementbyggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4 meter respektive 2 meter. I och med nätstationens placering har 5 meter byggnadsfritt avstånd säkerställts. Då kommunen bedömer att erforderligt skyddsavstånd finns görs ingen ändring av planförslaget.

Fastighetsägare

Hej Arjeplogs Kommun.

Som boende i området ställer jag mig väldigt positiv till förslaget som innebär att man härigenom skapar en större byggrätt inom den aktuella detaljplanen, den nuvarande detaljplanen är helt förlegad trots att den är framtagen så sent som 2016.

Det ligger helt i linje med det jag framförde i samband med att jag överklagade Byggnadsinspektör NN:s förslag till avslag av min ansökan att bygga mer än de 20% som detaljplanen nu stipulerar och som sedan MBR-nämnden godkände, bra så.

Vill dock lyfta frågan om hur ser Kommunen på de fördyringar jag har fått om cirka 300.000 då jag inte kunde genomföra mitt uterumsbygge på ett effektivt sätt som den nya detaljplanen nu skulle medföra. De fördyringar som har uppstått för mig består i:

- Jag har inte kunnat gjuta hela plattan i samma svep utan måste göra två plattor
- Jag har inte kunnat bygga hela taket i ett svep utan har i efterhand tvingats riva del av taket och bygga ytterligare ett tak
- Jag har varit tvungen att bygga ytterväggen inne i uterummet för att sedan riva den och bygga en innervägg.

Jag äskar därför om ersättning för mina fördyringar som era beslut medfört om 300.000 kronor.

Vill även passa på att skicka med att om ni ändrar andra förutsättningar på området som gör att jag som första kund där blir missgynnad i förhållande till andra kunder så vill jag bli kompenserad. Exempel på sådana saker kan vara:

- Sänkning av pris eller ökning av innehåll på tomterna med samma pris, jag har fått betala 330.000 kronor för en råtomt. Om priset eller innehållet förändras framöver vill jag i så fall bli kompenserad för denna negativa särbehandling.



- Ändrade inköpsregler för tomter, där jag fick betala 33000 kronor + 297000 kronor och fick inte lagfart förrän hela beloppet var betalt och det kunde inte göras förrän bygget var påbörjat. Med påbörjat har ni menat att plattan skall vara på plats vilket i praktiken innebär att såväl kostnader för utfyllnad, bygglov och själva plattan ska vara tagna + de 330000 kronorna för tomten. Detta har medfört att jag fick ligga ute med egna pengar/låna in blanco cirka 1 miljon kronor innan jag fick min lagfart, dessa fördyringar vill jag i så fall bli kompenserad för denna negativa särbehandling.
- Jag har fått tydligt nej från kommunen vad gäller att köpa material från krossen som finns vid Skjutbanan. Om det blir så att andra kunder får köpa därifrån eller att kommunen väljer att fylla ut tomterna själv för att öka attraktiviteten så ändras förutsättningarna rejält emot de som gällde för mig, dessa fördyringar vill jag i så fall bli kompenserad för denna negativa särbehandling.

Ser fram emot svar på mitt äskande och hur ni ställer er till framtida övriga förutsättningar på området.

***Kommentar:** Yttrandet tar upp frågor som inte omfattas av förslaget till ändring av detaljplan. Yttrandet har därför lämnats över till ansvarig avdelning/förvaltning på kommunen för besvarande.*

Upplysningar

Inga revideringar har gjorts inför antagande. Under samråd- och granskningskede har ändringar visats i rött. Inför antagande har ändringarna ändrats till svart.

Emil Sundström
Samhällsbyggnadschef
Arjeplogs kommun

Diana Lindström
Planarkitekt
Sweco AB