



Detaljplan för fastighetsbeteckning Topasen 1 m.fl. Robertsfors kommun



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning pågick mellan 24 november – 15 december 2022

MEDVERKANDE

Robertsfors kommun

Samhällsbyggnadskontoret
Storgatan 13
915 81 Robertsfors
Tfn: 0934-140 00

Kommunens handläggare

Sara Forsberg
e-post: sara.forsberg@robertsfors.se
tfn: 0934-141 03

WSP Sverige AB

Uppdragsansvarig

Linda Stiernberg
e-post: linda.stiernberg@wsp.com
tfn: 010-722 78 05

Handläggare

Markus Grahn
e-post: markus.grahn@wsp.com
tfn: 010-721 14 50



ROBERTSFORS
KOMMUN



GRANSKNINGSUTLÅTANDE	4
RESULTATET AV GRANSKNINGEN	4
Ändringar i planförslaget efter granskning	4
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	4
SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL	4
SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING	5
Statliga och regionala myndigheter och organisationer	5
Kommunala förvaltningar och bolag.....	5
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	8

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I granskningsutlåtandet redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under granskningen för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna i granskningsutlåtandet och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att möjliggöra för bostäder samt vård.

RESULTATET AV GRANSKNINGEN

Under granskningstiden har 5 skriftliga yttranden kommit in till samhällsbyggnadskontoret.

Ändringar i planförslaget efter granskning

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under granskning har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- En bestämmelse att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 350 m² har tillförts
- Bestämmelse om att fasad ska målas i faluröd kulör
- Hur dagvattnet kan avledas från planområdet har förtydligats i planbeskrivningen
- Risker kring inlösen av mark har beskrivits i planbeskrivningen

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Tre privatpersoner har inkommit med yttranden där de ifrågasätter platsens lämplighet för ny bebyggelse och menar att det finns andra platser som kan anses som mer lämpade. De ifrågasätter även den tillåtna byggnadshöjden. Inga förändringar av planförslaget har skett utifrån deras yttranden varvid synpunkterna inte blivit tillgodosedda.

SÅ HAR GRANSKNINGEN GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 24 november – 15 december 2022. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster och andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Granskningshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Kulturmiljöutredning (WSP 2022-07-04)

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNING

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om påverkan på områdets karaktär och riksintresse för kulturmiljövård. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och kommunens ställningstaganden till dem. Fullständiga yttrandena hittar du längst bak i granskningsutlåtandet.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen Västerbotten (2022-12-14):

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande och genomförande av detaljplanen kan leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen måste justeras i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas länsstyrelsen.

Länsstyrelsen menar att med bestämmelsen *e1 – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet* i praktiken innebär att en enda stor byggnadskropp får uppföras inom planområdet. En sådan byggnad skulle inte samspela med bebyggelse i Brännanområdet och skulle leda till en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Den totala byggnadsarean inom fastigheten bör därför delas upp i flera volymer för att säkerställa hänsyn.

Länsstyrelsen anser att bestämmelsen om att byggnaden ska utformas med mörkare kulör är otydligt och skulle kunna innebära att fasader ges svart färg. Avsikten bör istället vara att färgsättningen ska anpassas till omkringliggande bebyggelses huvudsakliga färgsättning.

Övriga synpunkter länsstyrelsen har är att kommunen bör beskriva hur vatten som leds bort i befintliga dagvattenledningar hanteras, behandlas och vart det släpps ut.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen har tillförts bestämmelse om att största byggnadsarea per byggnad är 350 kvm. Bestämmelse gällande fasader har ändrats till att fasad ska utformas med träpanel målad i faluröd kulör.

En karta och beskrivning av hur dagvatten leds bort har tillförts planbeskrivningen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Lantmäteriet (2022-12-13):

Lantmäteriet menar att det förekommer en kombination av allmän kvartersmark och enskild kvartersmark inom planområdet. I de flesta fall betraktas allmän kvartersmark att det till sådan mark hör inlösenregler.

Lantmäteriet menar att kombination av allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis genom att ingen byggnad för allmänt ändamål

byggs. I en sådan situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt.

Om kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella risker är små, bör bedömningen redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen är flexibel och därmed är det inte klarlagt när eller vart det kan komma att bli vård inom området.

En förutsättning för att kommunen ska ha möjlighet eller bli skyldig att lösa in mark som ska användas för allmän plats är att kommunen ska vara huvudman (PBL 6 kap. 13 §, PBL 14 kap. 14 §).

I det här fallet behöver nödvändigtvis inte potentiell användning som ryms inom Vård vara kommunal eller allmän. Kommunens intention är exempelvis trygghetsboende. Om fastigheten skulle bebyggas med bostäder bedöms riskerna som små att kommunen skulle lösa in marken för att möjliggöra kommunal, allmän verksamhet som ryms inom användningen Vård.

Skellefteå kraft (2022-12-02):

Inget att erinra.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

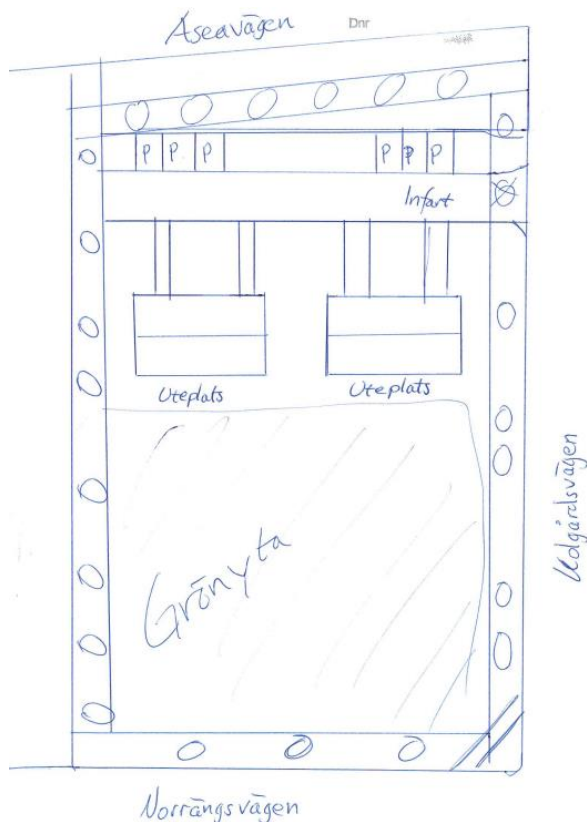
Privatperson 1 och 2 (2022-12-22):

Privatpersonerna anser att nockhöjd på 10 meter är för högt och menar att 1-plansbyggnader passar bättre in bland omgivande bebyggelse. Vidare menar personen att om man endast förlägger två byggnader längs Aseavägen har man lämnat en grönyta bakom husen Norrängsvägen där boende kan avnjuta eftermiddagssol och avskärmning från Aseavägen.

Privatpersonerna ifrågasätter den tillåtna byggnadshöjden och anser inte att det smälter in i kvarteret eller är anpassat till riksintresset. De menar att högre byggnader riskerar oönskad insyn och skuggning.

Privatpersonerna hänvisar till kulturmiljöutredningen: Större volymer som bryter mot den nuvarande strukturen bör därmed undvikas. Grönområdena utgör också en viktig del av nuvarande Brännan och är mycket känsliga för komplettering. Grönområdena och planens struktur kopplat även det till riksintresset. De anser att sträckan mellan Topasen och Norrängsvägen också bör vara känslig mot förtätning då den uppfyller samma kriterier som sträckan mellan Topasen och Kolgårdsvägen.

Privatpersonerna hänvisar kommunen till att bygga högre byggnader till andra oexploaterade ytor där det finns fördelar genom närhet till exempelvis promenadstråk, hälsovård, handel, resecentrum.



Skiss från privatperson 1 och 2.

Samhällsbyggnads kommentar:

Kommunens bedömning är att planförslaget tar hänsyn till stads- och landskapsbilden och befintliga värden. Detta genom följande:

- Reglering av nockhöjd till 10 meter
- Reglering om att byggnads ska utformas med sadeltak
- Reglering om att takvinkel ska vara minst 25 grader
- Byggnadsarea för huvudbyggnad (tillkommit efter granskning)
- Reglering av färgsättning

Även fast grönområdet inte är bebyggt idag medger befintlig detaljplan bostadsändamål. Det betyder att marken skulle kunna bebyggas även om inte detta planförslag arbetats fram.

Kommunen anser att platsen bedöms som lämplig för ny bebyggelse genom de anpassningar som gjorts med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö.

Privatperson 3 (2022-12-12):

Privatperson 3 anser att parken används som avlastningsyta för snöröjning och lekplats för barn och ungdomar sommar och vinter. Privatpersonen anser det märkligt att hänvisa barnen till grönområdet bredvid den mer trafikerade Aseavägen.

Vidare anser personen att det är märkligt att kommunen kan uppföra den här typen av byggnad i ett vanligt villaområde. Personen anser att om kommunen ska bygga i området ska det vara enplansfastigheter likt Kålgårdvägen.

Kommunens kommentar:

Kommunen anser att platsen bedöms som lämplig för ny bebyggelse genom de anpassningar som gjorts med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Även om grönområdet inte är bebyggt idag medger befintlig detaljplan bostadsändamål. Det betyder att marken skulle kunna bebyggas även om inte detta planförslag arbetats fram.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

3 mars 2023

Markus Grahn, WSP

Jacob Andersson, WSP

Sara Forsberg, Robertsfors kommun

Länsstyrelsens yttrande

Förslag till detaljplan för Topasen 1 m.fl., Robertsfors kommun

Kommunens ärendenummer B2017-480

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande och genomförande av detaljplanen kan leda till påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Detaljplanen måste justeras i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Riksintresse Kulturmiljö

Detaljplanens bestämmelse *e*₁ *Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet* medger i praktiken att en enda stor byggnadskropp får uppföras inom planområdet. En sådan byggnad skulle inte koppla an till och samspela med befintlig bebyggelse i Brännanområdet. Skulle en sådan byggnad uppföras så bedömer länsstyrelsen därför att det skulle leda till en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

För att säkerställa att hänsyn tas till riksintresset krävs därför att den totala byggnadsarean inom fastigheten delas upp i flera volymer. Det kan säkerställas genom planbestämmelse, exempelvis: *Största byggnadsarea är XXm² per bostadshus*. Bestämmelsen kan anpassas efter tänkt användning.

Av utformningsbestämmelse går att utläsa att byggnad ska utformas med *mörkare kulör*. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen är otydlig och ger stort tolkningsutrymme. Detta innebär att fasader skulle kunna ges en svart färg. Avsikten bör vara att färgsättningen ska anpassas till omkringliggande bebyggelses huvudsakliga färgsättning, till exempel att fasaderna ska vara rödmålade.

Övrigt

Kommunen anger att "Vid behov finns befintliga dagvattenledningar strax utanför planområdet som har kapacitet att leda bort dagvatten utan att det släpps ut direkt i Rickleån." Kommunen bör beskriva hur det vatten som leds bort i befintliga dagvattenledningar hanteras, behandlas och var det släpps ut.

De som medverkat i beslutet

Beslut om yttrande har fattats av samhällsplanerare Olle Norqvist med samhällsplanerare Magnus Agnemo som handläggare.

Lantmäteriets yttrande:**Detaljplan för Topasen I med flera**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade september 2022) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

För Lantmäteriet

Niklas Karlsson

Niklas Karlsson

Privatperson 1 och 2 yttrande:

Att minska nockhöjden till "bara" 10 meter är ju ett litet steg i rätt riktning, men det är inte tillräckligt. 1 plans byggnader likt Hemvägen 9-13 eller Kolgårdsvägen 2-6 anpassade för just äldreboende passar bättre in bland omgivande bebyggelse. Om man sedan förlägger bara 2st byggnader längs Aseavägen så har man lämnat en stor grönyta bakom husen mot Norrängsvägen. Där kan de boende avnjuta både eftermiddagssol och en viss avskärmning från Aseavägen.

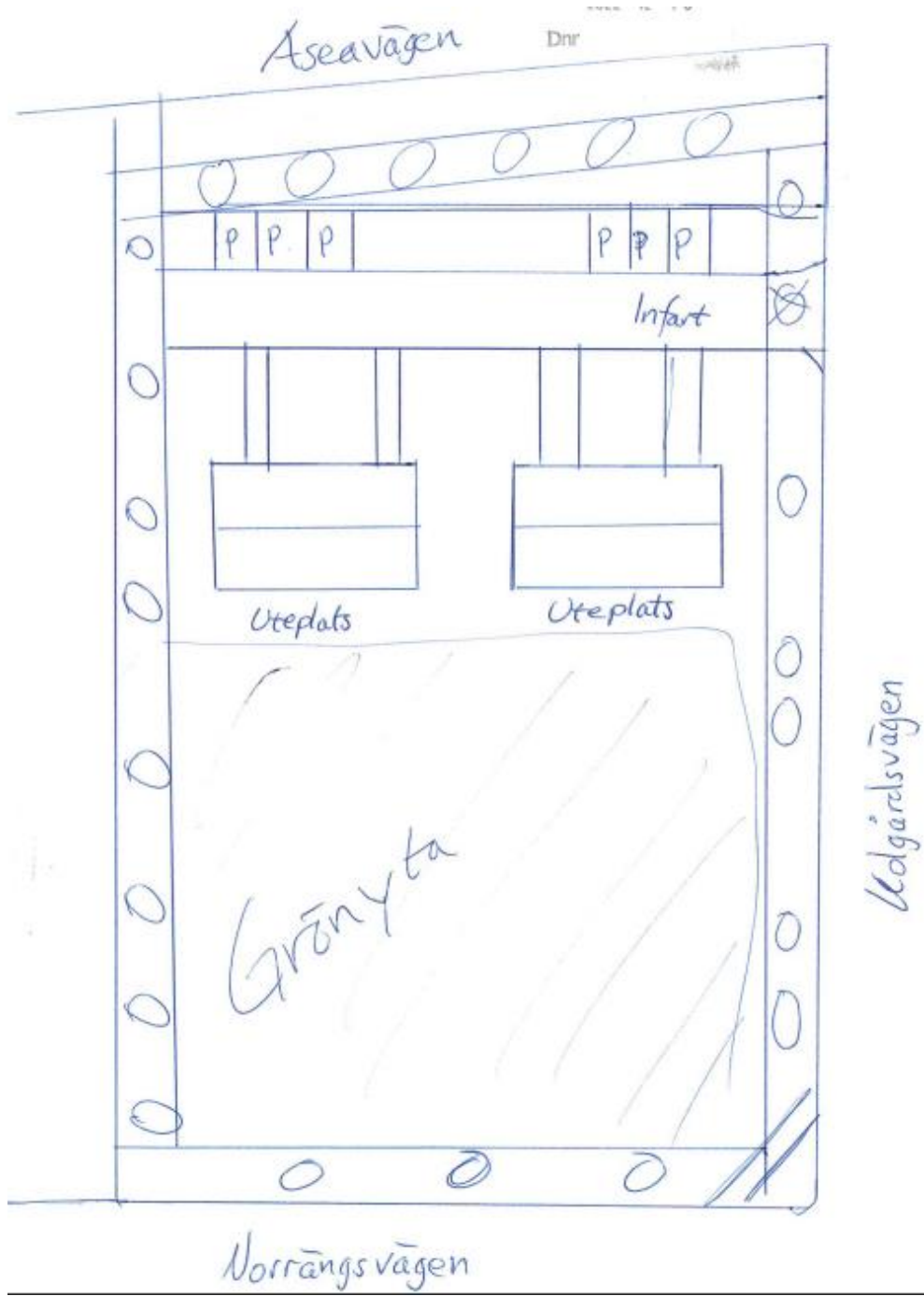
Varför ska Topasen ha en tillåten byggnadshöjd på 10 meter när tex den nya detaljplanen för Lillbergsområdet endast är 4.6 meter? 10 meters hus anser jag inte smälta in i detta kvarter/riksintresse. Högre byggnader ökar risken till oönskad insyn/skuggning och eftersom vi fastighetsägare är bakbundna tack vare riksintresset så får vi ej spika igen våra angränsande fönster för att behålla privatlivet.

Enligt kulturmiljöutredning (WSP, 2022-07-04) så framgår ju området som väldigt känsligt för ny bebyggelse som avviker från det nuvarande byggnadsmönstret. Större volymer som bryter mot den nuvarande strukturen bör därmed undvikas. Grönområdena utgör också en viktig del av nuvarande Brännan och är mycket känsliga för komplettering. Grönområdena och planens struktur kopplar även det till riksintresset. Dock borde även sträckan mellan Topasen och Norrängsvägen också vara känslig mot förtätning då den uppfyller samma kriterier som sträckan mellan Topasen och Kolgårdsvägen. Se er Kulturmiljöutredning Robertsfors 220704 s 19.

Vill kommunen fortfarande bygga högre byggnader hänvisar jag till nya fortfarande oexploaterade ytor. EDFASTMARK 7:259 vore även det ett bättre alternativ tack vare att angränsande bebyggelse på EDFASTMARK 12:1 också är 2 våningar. Det hamnar även då lite närmare det nya resecentrum som kanske kommer att byggas i samband med Norrbottniabanan. Området mellan "lilla Wembley" och ån ger både direkt närhet till promenadstråk, hälsovård, handel och nuvarande resecentrum. Sträckan mellan Stantors och Sikeå är väl ett fantastiskt område att börja bygga på inför Norrbottniabanan. Den sträckan är ju som ett oskrivet blad med oändliga möjligheter.

Sen så måste ni väl förstå att det sticker i ögonen på alla fastighetsägare att när ni vill bygga något så verkar det vara fritt fram för nästan vadsomhelst. Om jag tex skulle vilja tilläggsisolera mitt hus så ska jag helst göra det inifrån för att inte fasadförändringen ska störa riksintresset. Det skulle dessutom bli väldigt kostsamt eftersom alla vattenburna element skulle behöva flyttas. Men att bygga nya 2 våningshus bland alla enplanshus lär ju vara mer iögonfallande än en fasad som blivit 20cm utstickande runt om.....

Tack, men Nej tack.



Privatperson 3 yttrande:

Som jag förstår det ska Robertfors kommun uppföra en hyresfastighet på fastigheten Topasen:1.

Planen är att ersätta ett grönområde med en byggnad på 10 meters höjd.

“Parken” som vi kallar området används för närvarande som avlastningsyta för snöröjning och lekplats för barn och ungdom sommar och vinter.

Snöröjning låter kanske inte som ett särskilt viktigt skäl men det kommer att bli svårare för de som bor här och att hänvisa barnen till grönområdet bredvid den mer trafikerade Aseavägen känns märkligt.

För övrigt tycker jag det är konstigt att kommunen kan uppföra den här typen av byggnad i ett vanligt villaområde. Den smälter inte in, den skymmer sikten, den förskönar inte omgivningen.

Vi som bor här kan inte precis göra vad vi vill med våra fastigheter.

Min åsikt är att om kommunen absolut måste bygga på området ska det vara enplansfastigheter liknande de på Kålgårdsvägen. Om det inte är möjligt vill jag att “Parken” förblir orörd.

Skellefteå kraft yttrande:

Hej,

Inga synpunkter från oss på Skellefteå kraft

Med vänlig hälsning

Thomas Lundgren

Markstrateg | Förvaltningsservice

Tel (direkt): +46 (0)910- 77 27 41