



Samhällsbyggnadsnämnden
Bygg- och miljöavdelningen

Timothy Levin
Timothy.Levin@alvkarleby.se
070 160 63 38

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av detaljplan: Vattenfall utveckling, Östanån 15:3, Prästgården 1:1 m.fl. Industriändamål. Älvkarleby, Älvkarleby kommun, Uppsala län

PLANENS SYFTE

Detaljplaneändringen syftar till att pröva lämpligheten i att möjliggöra permanent bebyggelse på ett område som i gällande detaljplan har egenskapsbestämmelsen *prickad mark*. *Prickad mark* är en typ av begränsning av markens bebyggelse som lyder: *Marken får inte bebyggas*.

Verksamhetsutövaren har i dagsläget ett tidsbegränsat bygglov för en befintlig byggnad på platsen. Verksamhetsutövaren har sedan uppförandet av byggnaden funnit att det finns ett mer permanent behov av byggnaden. I och med detta inkom en planbeskedsansökan med syfte att undersöka förutsättningarna för att befintlig byggnad ska kunna bli planenlig och således ges förutsättningar för en permanent bebyggelse på platsen.

Detaljplaneändringen görs i den gällande detaljplanen *Vattenfall Utveckling, Östanån 15:3, Prästgården 1:1 M. Fl.* som antogs 2001-04-20. Området som är aktuellt för ändringen har i detaljplanen användningen *Industriändamål*.

Området är inhägnat och är en del av befintligt industriområde.

PLANFÖRFARANDE

Planen har tagits fram med ett standardförfarande.

SAMRÅD DETALJPLANEFÖRSLAGET

Det har totalt inkommit 13 yttranden från sakägare under samrådstiden. Av dessa har 4 yttranden synpunkter på förslaget. Dessa redovisas nedan.



INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DEM

Älvkarleby kommuns Byggavdelning

Efter granskning av planförslaget anser byggavdelningen att följande synpunkter bör tas med i beaktande i det fortsatta planarbetet.

Byggavdelningen har noterat att det i planförslaget förekommer olika benämningar på den prickade marken i de olika dokumenten. På originalkartan har den prickade marken bestämmelsen marken får inte bebyggas, detta hänvisar man även till i planbeskrivningen. Men på den nya plankartan samt i den digitaliserade plankartan har den prickade marken fått bestämmelsen marken får inte förses med byggnad. Detta skapar en förvirring om vad som får uppföras på den prickade marken då originalkartan innehåller ett förbud mot byggnadsverk i stort och den nya plankartan ett förbud mot endast byggnader. Då man i planbeskrivningen beskrivit det som om att man inte har för avsikt att ändra betydelsen på den prickade marken anser byggavdelningen att den prickade marken på den nya plankartan och på den digitaliserade plankartan bör ges samma bestämmelse som på originalkartan.

Byggavdelningen noterar även att vissa av benämningarna under kapitel 3.1 i planbeskrivningen inte överensstämmer med benämningarna på den digitaliserade plankartan. I planbeskrivningen anges till exempel att e1 vid digitalisering ska bli e2, men på den digitaliserade kartan är den fortfarande benämnd med e1. Detta gäller beskrivningarna för utnyttjandegrad, ändrad lovplikt och höjd på byggnadsverk.

På den digitaliserade plankartan har även bestämmelsen e2 fått en ny betydelse i förhållande till originalkartan. I bestämmelsen har man angett största tillåtna bruttoarea istället för byggnadsarea. Beskrivningen bör därför ändras på den digitaliserade plankartan.

Byggavdelningen har i övrigt inga synpunkter att framföra mot planförslaget i detta skede.

Kommunens kommentar

Kommunen tackar för yttrandet och har ändrat planförslaget i enlighet med yttrandet.

Ändringar i detaljplanen

Korrigerat planbestämmelserna i enlighet med intensionen med planändringen så att plankartan och den digitaliserade bilagan stämmer överens med planbeskrivningen samt för tolkningen av originalhandlingen.

Länsstyrelsen Uppsala län

Strandskydd

Kommunen skriver i planbeskrivningen att strandskyddet är upphävt inom området för ändringen (avsnitt 6.4.1. i planbeskrivningen).

Länsstyrelsen har beslutat att upphäva strandskyddet inom det aktuella området (länsstyrelsens beslut daterat 19 januari 2023 dnr 4907-2022). Kommunen har överklagat länsstyrelsens beslut till regeringen (kommunens beslut daterat 9 februari 2023 dnr BOM-



2019-679). Regeringen har ännu inte beslutat i överklagandeärendet (länsstyrelsen stämde av med Regeringskansliet den 21 november 2023), vilket innebär att länsstyrelsens beslut inte vunnit laga kraft och strandskydd fortfarande råder på den aktuella platsen.

Under förutsättning att situationen inte ändras anser länsstyrelsen att kommunen ska korrigera informationen i planbeskrivningen så det blir korrekt.

Vad gäller möjligheten att genomföra den aktuella planändringen med avseende på strandskyddet kan länsstyrelsen konstatera att det finns en strandskyddsdispens för uppförande av laborationshall för den byggnad som är uppförd på den aktuella platsen. Dispensen gäller för tillfälligt uppförande, men någon tidsgräns eller annan definition av *tillfälligt* finns inte i beslutet. Länsstyrelsen tolkar beslutet på så sätt att den aktuella byggnaden kan stå på platsen tillfälligt på obestämd tid med stöd av dispensen. Ett genomförande av den aktuella detaljplaneändringen som ryms inom det dispensen medger är därmed inte hindrat av att det råder strandskydd inom området.

Enligt 4 kap 17 § miljöbalken får kommunen upphäva strandskydd med planbestämmelse i detaljplan. Länsstyrelsen bedömer att det skulle finnas goda förutsättningar att lägga till en sådan planbestämmelse för det aktuella område som kommunen avser att ändra. När strandskydd ska upphävas i detaljplan behöver ett särskilt skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken anges och motiveras, samt en beskrivning och motivering av varför planändringen väger tyngre än strandskyddsintresset i det aktuella fallet.

Kommunens kommentar

Kommunen tackar Länsstyrelsen för yttrandet och lägger till hur Länsstyrelsen ser på frågan om strandskyddet i aktuellt område. Eftersom kommunens överklagat frågan om strandskyddet i området har kommunen en annan syn på frågan. Med det sagt är strandskyddsfrågan ett separat ärende som inte behandlas i aktuell detaljplaneändring. Kommunen justerar skrivelsen om strandskyddet i planhandlingarna till att istället påvisa Länsstyrelsens syn och att inga förändringar görs i strandskyddet i och med aktuell planändring.

Ändringar i detaljplanen

Planbeskrivningen revideras för de delar som berör strandskyddet.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-17 och 2023-10-19) har följande noterats:

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.)

FÖRTYDLIGANDE OM GENOMFÖRANDETIDEN



På plankartan finns det angivet att genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser dock genomförandetiden vid planändring endast de frågor som ändras vilket skulle kunna förtydligas.

SKALA PÅ PLANKARTAN

På plankartan finns det inte angivet någon skala eller vilket utskriftsformat som ska användas för att skalan ska stämma.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och enskilda fastighetsägare bör framgå. Det framgår att ingen planavgift ska tas ut vid bygglov, men det skulle kunna förtydligas vem som står för kostnaderna för framtagandet av planen, om det t.ex. finns något plankostandsavtal.

DIGITALISERINGEN (BILAGA A)

Lantmäteriet anser att den tolkning som kommunen gjort av användningsgränserna i digitaliseringen, till att anpassas efter fastighetsgränser, är missvisande. Lantmäteriets uppfattning är att detaljplanens bestämmelser och utbredning inte påverkas om fastighetsgränser visar sig ha ett annat läge.

BETECKNINGAR ÖVERENSSTÄMMER INTE I PLANKARTA OCH PLANBESKRIVNING

I planbeskrivningen avsnitt 3.1 anges beteckningar efter digitalisering (a2, e2, h2 och h3) där siffran i beteckningarna inte överensstämmer med regleringen i plankartan. Det behöver ses över att plankarta och planbeskrivning överensstämmer med varandra

Kommunens kommentar

Kommunen tackar för yttrandet och har ändrat planförslaget i enlighet med yttrandet.

Vad gäller digitaliseringen har kommunen skrivit om avsnittet i bilaga A för att bättre förklara ställningstagandet kommunen gjort med digitaliseringen. Eftersom Lantmäteriet efter att detaljplanen vann laga kraft gjort en avstyckning av fastigheterna under 2004 så framgår det av Lantmäteriets beslut att detta gjorts i enlighet med detaljplanen. Se bilaga A.

Ändringar i detaljplanen

- Förtydligande om genomförandetiden har lagts till i teckenförklaringen för plankartan och i bilagan för den digitaliserade plankartan, samt översyn av bestämmelser.
- Information om skala och utskriftsformat har förtydligats på bilagan för den digitaliserade plankartan.
- Information har lagts till under avsnitt 4.1.1 Planekonomisk bedömning, i planbeskrivningen.
- Bilaga A har reviderats i planbeskrivningen.