



Detaljplan för del av Hindersön del av Hindersön 2:5 och 7:3, Jopikgården

Luleå kommun Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2015-02-03

Hur samrådet har bedrivits

Plan- och tillväxtutskottet beslutade 2012-08-22, § 72, att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Hindersön, del av Hindersön 2:5.

Samråd har genomförts fr o m 2012-10-16 t o m 2012-11-06. Samrådshandlingar har skickats med post till fastighetsägare i anslutning till området enligt preliminär fastighetsförteckning daterad 2012-10-08 samt till länsstyrelsen och övriga intressenter enligt upprättad sändlista. Kungörelse om samråd infördes i lokaltidningarna, 2012-10-08.

Tio skrivelser inkom under samrådstiden:

Skrivelser utan erinran har inkommit från:

- Sjöfartsverket, 2012-10-31
- Skanova, 2012-10-25
- Räddningstjänsten, 2012-10-24

Skrivelser med synpunkter och frågor har inkommit från:

- Länsstyrelsen, 2012-11-09
- Lantmäteriet, 2012-10-29
- Miljökontoret, 2012-11-06
- Tekniska förvaltningen, 2012-11-30
- Tillgänglighetsrådet, 2012-11-05
- Fastighetsägare 2:42, 2012-10-16
- Fastighetsägare 2:5, 2012-10-31, kompletterad 2012-11-01

Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter redovisas nedan. Stadsbyggnadskontorets kommentarer skrivs med kursiv stil för att skilja dem från inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande

Som Länsstyrelsen framförde i yttrandet över behovsbedömningen hyser Hindersön höga botaniska värden i Jopikgårdens omedelbara närhet. Hindersön är kalkrik och det finns uppgifter om fynd av bl a orkidén norna i den nordöstra delen av planområdet. Nornan omfattas av artskyddsförordningen (2007:845). Det finns skäl att anta att området kan hysa en i övrigt intressant flora varför en botanisk inventering bör genomföras för att kunna bedöma om en dispens från artskyddsförordningen behöver prövas.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att en dispensprövning från artskyddsförordningen måste genomföras innan detaljplanen genomförs och allra helst innan detaljplanen antas.

Det är viktigt att kommunen i planbeskrivningen gör en bedömning om detaljplanens genomförande kan få konsekvenser för områdets naturvärden.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör punktpricka marken inom NATUR för att säkerställa att marken ej bebyggs.

Länsstyrelsen konstaterar att uppgifterna om nyttjandegrad för byggrätterna i planbeskrivningen ej överensstämmer med bestämmelserna på plankartan (e), samt att de sannolikt är felaktiga. Länsstyrelsen har muntligen uppmärksammat kommunen om detta och förutsätter därför att uppgifterna ses över och korrigeras till detaljplanens granskningsskede.

Kommunen bör klargöra vilken typ av avloppsanläggning som finns inom området, samt motivera sin bedömning att anläggningen anses tillräcklig. Kommunen bör bland annat redovisa hur många personekvivalenter som kan komma att belasta anläggningen om planen genomförs. Beaktas bör både övernattande gäster och gäster över dagen. Vad gäller dricksvatten framgår det ej om kommunen har undersökt om vattenförsörjningen för den utökade besöksomfattningen är säkerställd.

Detaljplanen bör reglera inom vilket markområde parkering tillåts vintertid. Det bör även förtydligas att bestämmelse om marklov gäller inom hela planområdet.

Kommentar:

De registrerade fynden av norna är belägna ca 50-100 m utanför planområdets nordöstra gräns. För att minska risken för framtida påverkan minskas planområdet ner i denna del så att avståndet ökas till över 100 m. Det som natur betecknade området inom planen består därmed av nästan enbart björkskogstyp. Därmed bedöms riskerna för påverkan på denna art bli så små att varken ytterligare inventering eller dispens från artskyddsförordningen behövs.

Planbestämmelsen NATUR medger ingen byggrätt varför stadsbyggnads väljer att bortse från

Länsstyrelsens synpunkt om att införa prickad mark.

Uppgifterna om nyttjandegrad för byggrätterna ska ändras så att planbeskrivningen överensstämmer med plankartan.

En tydligare bedömning av planförslagets påverkan på områdets naturvärden ska göras i planbeskrivningen.

En vatten- och avloppsutredning har tagits fram efter samråd (bifogas planbeskrivningen). Den visar de åtgärder som måste vidtas för att försörjningen av vatten och avlopp ska fungera tillfredsställande i de fall byggrätten nyttjas fullt ut. Detaljplanen revideras och kompletteras med bl a byggrätt för ny markbädd mot bakgrund av de uppgifter som framkommit i utredningen.

En bestämmelse för att reglera parkeringsplatsområdet vintertid införs.

Detaljplaneförslaget förtydligas med uppgiften att marklov gäller inom hela planområdet.

Lantmäteriet

Utfarten från planområdet fram till Hindersön ga:4 omfattas inte av planen. Vid avstyckning bör utfarten säkerställas. Ska kommunen ansvara för drift och underhåll av denna vägsträcka? Bör planen omfatta även väg fram till Hindersön ga: 4?

Kommentar:

Planområdet utökas till att även omfatta utfarten fram till Hindersön ga:4. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g) införs som bestämmelse på utfarten för att möjliggöra den nya fastighetens införande i gemensamhetsanläggningen liksom för vägen till Ostisundet. Frågor om drift och underhåll av vägen kan om det anses behövt klargöras i samband med ett bildande av anläggningen.

Miljönämnden

Avloppet är dimensionerat för 70 pe. Idag finns 32 bäddar och ytterligare 32 bäddplatser möjliggörs i stugor enligt planen. Detta medför vid full beläggning 64 personer plus personal. Detta innebär att avloppsanordningen vid full beläggning inte kommer att klara allt för många endagsbesökare som nyttjar restaurang och wc. Om man ser att man kommer att ha många endagsbesökare och samtidigt har full beläggning, bör man dimensionera om avloppsanordningen.

Angiven byggnadsarea på plankartan överensstämmer inte med uppgifterna i planbeskrivningen. Varsamhetsbestämmelsen bör förtydligas.

Kommentar:

En vatten- och avloppsutredning har tagits fram efter samråd (bifogas planbeskrivningen). Den visar de åtgärder som måste vidtas för att försörjningen av vatten och avlopp ska fungera tillfredsställande i de fall byggrätten nyttjas fullt ut. Bland annat visar den att delar av avloppsanläggningen inte kommer att klara den utbyggnad som detaljplanen medger varför mark

för en ny infiltrations-/avloppsanläggning (markbädd) har reserverats i planförslaget.

Utredningen visar även att avloppsanläggningen måste dimensioneras om vid en utbyggnad. Planbeskrivningen kompletteras därför med uppgiften att ett nytt tillstånd för avloppsanläggningen kommer att krävas eftersom besökskapaciteten vid en utbyggnad förväntas bli ca 100 pe.

I övrigt kompletteras och revideras handlingarna enligt miljönämndens synpunkter, bl a genom förtydligande av varsamhetsbestämmelsen.

Tekniska förvaltningen

Drift och underhåll av vägarna till Jopikgården sker inte genom kommunens försorg. Vägarna på Hindersön, inklusive väg över isen till Hindersön, är enskilda vägar som sköts av fastighetsägarna på ön. Att lägga en lokalgata med kommunalt huvudmannaskap som i bägge ändar ansluter till enskilda vägar är inte lämpligt. Om syftet är att säkra allmänhetens möjlighet att från hamnen ta sig in på ön bör andra lösningar sökas. I plankartan saknas kopplingen från planområdet och ned till hamnen i Ostisund.

Vattenfrågans lösning för Hindersön 2:5 bör vara reglerad i planen. Vem som ska ta kostnaden för ett nytt borrhål bör regleras eftersom fastigheten idag får vatten från närliggande fastighet, Hindersön 7:3. Ett avtal mellan fastigheterna är dock inte en lämplig lösning då det kan skapa konflikter vid en eventuell försäljning.

När det gäller avfallsfrågor pågår en utredning, SOU 2012:56, där det finns ett förslag att verksamheter ska ta ansvar för allt sitt avfall. Vad förslaget utmynnar i är osäkert, men beslut kommer under våren 2013. I så fall gäller detta från och med år 2014.

Benämningen "slamlåda" bör bytas ut till "slamfrysanläggning".

Kommentar:

Planbestämmelsen som reglerar huvudmannaskapet ändras från allmänt till enskilt. Plankartan/Grundkartan kompletteras med information som redovisar vägen till Ostisundet. Området för lokalgata utvidgas till att även omfatta vägen till Ostisundet och en planbestämmelsen g: gemensamhetsanläggning, tillfogas vägen. Frågor om drift och underhåll av vägen kan om det anses behövt klargöras i samband med ett bildande av anläggningen.

En vatten- och avloppsutredning har tagits fram efter samråd (bifogas planbeskrivningen). Den visar att befintlig brunn belägen på Hindersön 7:3 klarar att försörja verksamheten på Jopikgården med vatten i de fall byggrätten nyttjas fullt ut. Ett avtal i frågan ska skrivas och undertecknas innan detaljplanen antas.

Planbeskrivningen kompletteras med information om ansvarsfrågan för omhändertagande av avfall och benämningen "slamlåda" byts ut till "slamfrysanläggning".

Tillgänglighetsrådet

Enligt PBL skall från 2 maj 2011 tillgänglighet beaktas vid planläggning och prövas vid bygglov. Även tillgänglighet i den yttre miljön skall beaktas. Denna typ av anläggning kan jämnställas med hotell och t ex angöringsplats, handikapparkeringplats, tillgängliga entreer, tillgängliga gångvägar mellan de olika byggnaderna inom anläggningen osv skall beaktas. Områdets topografi möjliggör att i planen ange lämpliga förbindelsevägar mellan de olika entreerna i de olika byggnaderna med tillräckliga lutningsförhållanden och

eventuella vilplan. Tillkommande byggnader och tillbyggnader uppförs med höjdsättning och utformning med hög tillgänglighet, som t ex helst utan behov av längre ramper.

Kommentar:

Tillgänglighetsfrågan har beaktas så till vida att planbeskrivningen kompletterats med text som beskriver förutsättningarna att i detaljplanen uppfylla plan- och bygglagens krav på tillgänglighet.

Fastighetsägare Hindersön 2:42

I förslaget saknas vägen från Jopikgården till Ostisund, där en gästhamn finns. Min fastighet Hindersön 2:42 har ett servitut på denna väg. Då vägen går genom planområdet bör den vara en lokalgata och finnas med i planen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften att det finns upprättat ett servitut. Plankartan/ Grundkartan kompletteras med information som redovisar vägen till Ostisundet. Området för lokalgata utvidgas till att även omfatta vägen till Ostisundet och en planbestämmelse g: gemensamhetsanläggning, tillfogas vägen.

Fastighetsägare Hindersön 2:5

Inom planområdet finns en väg som sträcker sig mellan Jopikgården och gästhamnen i Ostisund. Vägen nyttjas huvudsakligen av passagerare från gästande båtar, kommunens arbetsbåtstrafik samt av boende inom planområdet i Ostisund.

Vägen har i princip samma ändamål som vägen till Björkögårdsviken. Vidare så nyttjas den i minst samma omfattning och har idag samma standard. Vägen trafikeras med traktor, bil, fyrhjuling, moped, cykel, skoter vintertid samt av fotgängare.

För att säkerställa vägens fortbestånd måste den läggas in i detaljplanen.

Kommentar:

Planförslaget kompletteras i enlighet med föregående kommentar till synpunkter från fastighetsägare Hindersön 2:42.

Ställningstagande

Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar genomförts:

- Planområdet utökas (mot norr) till att även omfatta utfarten fram till Hindersön ga:4.
- Planområdet minskas i öster.
- Angiven byggnadsarea har rättats till (plankartan överensstämde inte med planbeskrivningen.)
- En planbestämmelse för reglering av parkeringsområde vintertid införs.
- Planförslaget kompletteras med uppgiften att marklov gäller inom hela planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften att ett nytt tillstånd för avloppsanläggningen kommer att krävas.
- I planförslaget läggs vägen till Ostisund in som lokalgata.
- Varsamhetsbestämmelsen omformuleras.

- Benämningen "slamlåda" byts mot "slamfrysanläggning".
- Planbeskrivningen kompletteras angående tillgänglighet.

Därutöver har:

- En byggrätt för ny markbädd införts.
- Byggrätt för uthyrningsstugor har utökats till 800 m² och maximal byggnadsstorlek till 90 m².
- En byggrätt för framtida vattenreservoir och befintlig förrådsbyggnad införts.
- Planen ändrat beteckning till: Del av Hindersön 2:5 och 7:3.
- Vissa redaktionella ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen, avdelning stadsplanering 2015-02-03

AnneLie Granljung
Planchef

Bo Sundström
Planarkitekt